



S P R A W O Z D A N I E

Zarządu z działalności

Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu

za 2022 rok

Wieluń, marzec 2023 r.

Zarząd Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 125 przedstawia Członkom sprawozdanie dotyczące działalności oraz sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni w 2022 roku.

Sprawozdanie obejmuje najważniejsze zadania oraz cele realizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo-finansowe oraz przyjęte przez Walne Zgromadzenie WSM kierunki działania.

W roku 2022, podobnie jak w latach poprzednich, Spółdzielnia podejmowała działania polegające przede wszystkim na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby spółdzielcze oraz zasoby stanowiące przedmiot odrębnego prawa własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni. W celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie prowadzone były planowane prace remontowe i konserwacyjne. Realizowana była wymiana pokryć dachowych i wymiana włączów, która będzie kontynuowana w latach następnych w pozostałych budynkach.

Realizowano program działalności społeczno – kulturalnej oraz świadczone były usługi telewizyjne i telekomunikacyjne. Kontynuowano również czynności związane z dalszymi wyodrębnieniami lokali spółdzielczych w indywidualną własność.

Nadrzędnym celem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo - finansowej było zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni m.in. poprzez oszczędne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi, racjonalizację kosztów zarządzania zasobami w elementach zależnych bezpośrednio od Spółdzielni, poszukiwanie oszczędności, intensyfikację windykacji i zaległych opłat za lokale oraz poprawę organizacji i jakości pracy.

Analizując sytuację w naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań udało się podsumować miniony rok dobrym wynikiem finansowym oraz zrealizować przyjęte założenia, a zaprezentowane poniżej dane liczbowe świadczą o tym, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla kontynuacji jej działalności. Odnotować także należy zauważalną dalszą poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Dane do oceny działalności Spółdzielni za 2022 rok w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

I. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego ogółem netto w Spółdzielni według stanu na 31.12.2022 r. wyniosła 48.962.566,32 zł w tym:

budynki i obiekty inżynierii lądowej	45.019.089,47 tj.	91,95%
grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntu	3.055.019,17 tj.	6,24%
pozostałe środki trwałe	888.457,68 tj.	1,81%

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły (zgodnie ze specyfiką Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, pawilony wolnostojące, garaże i inne obiekty infrastruktury techniczno- użytkowej (parkingi, drogi itd.).

W stosunku do stanu na dzień 31.12.2021 r. wartość netto majątku trwałego zmniejszyła się o 1.523.060,61 zł.

W 2022 roku majątek trwały uległ zwiększeniu o wartość zakupów inwestycyjnych, a jednocześnie uległ zmniejszeniu głównie w związku z naliczeniem planowych umorzeń od zasobów mieszkaniowych i amortyzacji od pozostałych środków trwałych oraz z przeniesieniem wartości lokali mieszkalnych i gruntów w odrębną własność.

Na dzień 31.12.2022 r. powierzchnia gruntów wyniosła	415.505 m ²
z czego:	
Grunty na prawach własności i współwłasności stanowiły	300.919 m ²
Wieczyste użytkowanie	114.586 m ²

II. Sprawy członkowskie

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 5.681 członków. Na przestrzeni 2022 roku w poczet członków Spółdzielni przyjęto 148 osób, natomiast z rejestru członków usunięto na skutek wykreślenia i ustania członkostwa 199 osób. Na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia członkom Spółdzielni ustanawianie prawa odrębnej własności lokali, w 2022 roku wyodrębniono 25 lokali mieszkalne i 1 garaż.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) składa się 125 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 4.829 mieszkaniach, 7 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w których znajdują się 25 lokale mieszkalne w tym 7 wyodrębnionych) oraz 565 garaży.

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 4 wyodrębnione organizacyjnie osiedla oraz Zarząd stanowiący kierownictwo Spółdzielni.

- Administracja os. Armii Krajowej obejmuje 1 107 mieszkań
- Administracja os. Kopernika obejmuje 576 mieszkań
- Administracja os. K. St. Wyszyńskiego obejmuje 1 592 mieszkania
- Administracja os. Stare Sady obejmuje 1 554 mieszkania

Roczne przychody oraz koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	10 214 109,91	11 223 578,34	- 1 009 468,43
z tego:- lokale mieszkalne (bez legalizacji wodomierzy)	9 499 756,04	10 747 377,25	- 1 247 621,21
- lokale mieszkalne legalizacja wodomierzy	260 067,20		260 067,20
- garaże własnościowe	228 501,12	233 381,58	-4 880,46
- lokale użytkowe własnościowe i wyodrębnione	157 275,65	164 784,65	-7 509,00
- pozostała działalność GZM	68 509,90	78 034,86	- 9 524,96
Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 258 665,95	2 258 665,95	0
Wywóz nieczystości stałych	1 771 458,31	1 771 458,31	0
Gospodarka ciepła	13 067 368,37	13 067 368,37	0

Powstały niedobór na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych oraz pozostałej działalności GZM w wysokości (-) 1.257.146,17 zł proponuje się pokryć dochodem z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości 1.078.394,36 zł oraz środkami z funduszu zasobowego w wysokości 178.751,81 zł.

Zgodnie z art. 4 ust.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencja kosztów eksploatacyjnych prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębnie, prezentowany wynik jest więc sumą wyników uzyskanych dla poszczególnych nieruchomości.

Nadwyżki przychodów nad kosztami centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych własnościowych za II półrocze 2022 r. w wysokości (+) 2.946.754,94 zł przeksięgowane zostały na rozliczenia międzyokresowe przychodów z przeznaczeniem do zwrotu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06.2023 r.

Gospodarka remontowa Spółdzielni była zgodna z planami przyjętymi przez właściwe statutowo organy w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni strategią.

W ramach funduszu remontowego w 2022 roku wydatkowano łącznie kwotę 4.490.868,90 zł. Środki te przeznaczono na wykonanie między innymi następujących prac remontowych:

- malowanie klatek schodowych w 16 budynkach
- malowanie pralni i suszarni w 15 budynkach
- malowanie piwnic w 11 budynkach
- wymianę 44 pionów wodno – kanalizacyjnych w budynkach
- wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody w 7 budynkach
- wymianę instalacji elektrycznej w 30 mieszkaniach
- montaż zaworów regulacyjnych w 7 budynkach
- wymianę okienek piwnicznych w 22 budynkach
- wymiana pokryć dachowych i wymiana włazów dachowych na 14 budynkach
- remont balkonów- posadzki i obróbka blacharska – 10 szt.
- wykonanie instalacji odgromowej na 17 budynkach
- malowanie elewacji i bram garażowych w 12 garażach
- wymiana wyeksploatowanych 18 urządzeń zabawowych
- wymiana tablic informacyjnych na klatkach schodowych – 48 szt.

W wyniku przeprowadzonych kontroli i wydanych decyzji przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Wieluniu w 2022 r zrealizowano budowę dróg i dojazdów przeciwpożarowych w osiedlu Stare Sady.

Ponadto dokonano wymiany 4 chodników oraz dojść do klatek schodowych w 1 budynku. Wykonano utwardzenie terenu pod 51 miejsc postojowych.

Mimo zmian wysokości stawek opłat za zakup energii cieplnej, ponad 71% mieszkańców miało nadpłatę na centralnym ogrzewaniu po rozliczeniu sezonu grzewczego 2020/2021.

Działalność gospodarcza

W ramach pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia osiąga między innymi przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych, telewizji kablowej, dzierżaw terenów oraz zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Obecnie Spółdzielnia zarządza pięcioma wspólnotami mieszkaniowymi: Moniuszki 3, Moniuszki 3A, os. K. St. Wyszyńskiego 21B, os. K. St. Wyszyńskiego 14B i os. Stare Sady 38.

Telewizja kablowa zajmuje się reemisją programów w dwóch pakietach, nadawaniu własnego programu lokalnego oraz świadczeniem usług w zakresie dostępu do Internetu.

W 2022 roku Telewizja prowadziła przede wszystkim bieżącą obsługę usług telewizji cyfrowej i dostępu do internetu. Planowana na rok 2022 rozbudowa sieci optycznej została przesunięta na rok następny.

Na 2023 rok zaplanowano stopniową modernizację sieci TVK – rozbudowę sieci światłowodowej oraz wymianę części wzmacniaczy budynkowych.

Liczba abonentów na koniec 2022 r. wynosiła:

- | | |
|--|-------|
| • w zakresie pakietu podstawowego | 5.345 |
| • w zakresie programów polskojęzycznych płatnych | 2.349 |
| • w zakresie dostępu do Internetu | 2.407 |

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową w kwocie 1.315.890,36 zł, która pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 237.496,00 zł stanowi zysk netto w kwocie 1.078.394,36 zł, podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

III. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia nie prowadziła w 2022 roku działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

IV. Działalność społeczno-kulturalna

Działalność społeczno – kulturalna w Spółdzielni realizowana była w oparciu o plany rzeczowo – finansowe w trzech placówkach: w osiedlu Wyszyńskiego (Spółdzielczy Dom Kultury), w osiedlu Kopernika (Klub Osiedlowy) oraz w świetlicy osiedlowej w os. Armii Krajowej i Bugaj.

W ramach tej działalności organizowane były zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych, których celem było stworzenie optymalnych warunków rozwoju zainteresowań oraz organizacji czasu wolnego. Szeroka oferta programowa skierowana była do mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych również seniorów. Ważnym założeniem naszych placówek była integracja pokoleń, w tym celu organizowane były wspólne imprezy tematyczne.

Działania dotyczyły wielu obszarów, a w szczególności: kultury, oświaty, sportu, turystyki i rekreacji przy współpracy z organizacjami pozarządowymi, placówkami oświatowymi i kulturalnymi.

Zajęcia prowadzone były cyklicznie w ramach 26 sekcji i grup zainteresowań, w których uczestniczy corocznie ponad 520 osób, realizując swoje zainteresowania i doskonaląc umiejętności w zakresie nauki języków obcych, plastyki, tańca, gimnastyki usprawniającej, modelarstwa, szachów i innych.

WSM przy wsparciu finansowym Urzędu Miejskiego w Wieluniu organizuje corocznie wypoczynek dla dzieci w czasie wakacji oraz ferii zimowych. Koszty działalności społeczno-kulturalnej w skali całej Spółdzielni w roku 2022 wyniosły 508.317,13 zł.

V. Informacja o pracy Zarządu i służb administracyjno-usługowych WSM

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo-finansowych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonował w składzie:

Prezes Zarządu – Robert Kaja

Z – ca Prezesa ds. GZM – Marian Ogiela

Członek Zarządu - Barbara Wiśniewska

Zarząd odbył 27 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 216 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały:

- Sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- Bieżąca analiza i ocena wyników gospodarczo-finansowych,
- Monitoring zaległości w opłatach za lokale,
- Zagadnienia z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi, remontów i modernizacji zasobów, zabezpieczenia BHP i Ppoż., działalności społeczno-kulturalnej, spraw pracowniczych i socjalnych,

Zarząd utrzymywał stały kontakt z władzami Powiatu, Gminy i Zarządami osiedli poprzez udział w spotkaniach i posiedzeniach zarówno ich organów jak i ich przedstawicieli.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w roku 2022 wynosiło 80,82 etatów w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek średniego zatrudnienia o 0,46 etatu.

Informacja o średnim zatrudnieniu w latach 2011-2022

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Średnie zatrudnienie w etatach	104,25	99,8	96,25	94,56	93,06	91,4	88,91	84,52	85,39	85,65	81,28	80,82

Osobowy fundusz płac wykorzystano w wysokości 5.927.982,19 zł, natomiast średnia płaca po korekcie funduszu płac o odprawy emerytalne wyniosła 6.096,42 zł brutto (4.492,15 zł netto).

VI. Działania windykacyjne

Windykacja wierzytelności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa między innymi w oparciu o statut Spółdzielni i kodeks cywilny. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez mieszkańców i kontrahentów może mieć wpływ na obniżenie płynności finansowej Spółdzielni. Dlatego głównym celem windykacji jest poprawa płynności finansowej poprzez systematyczną egzekucję należności przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działania ściśle w granicach prawa.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitorował zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne i dostęp do Internetu oraz wykorzystywał

wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym oraz sądowym.

W 2022 r Spółdzielnia skierowała do Sądów 64 pozwy o zapłatę zaległości, na które wydano 62 nakazy zapłaty, dwa nakazy są w toku realizacji. Spośród tej liczby 22 nakazy zostały spłacone przez dłużników w całości.

Na drogę postępowania komorniczego skierowano 35 spraw z czego 9 spraw wyegzekwowano w całości, w pozostałych 26 sprawach postępowanie komornicze jest w trakcie realizacji.

W pozostałych przypadkach pozwani wystąpili do Zarządu Spółdzielni z pismem o przedłużenie terminu spłaty zadłużenia bądź też posiadają wcześniej wydane wyroki sądowe, które już znajdują się w egzekucji komorniczej.

Na dzień 31.12.2022 r. zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne oraz za dostęp do Internetu wynosiły (łącznie z kwotami zasądzonymi) 757.323,22 zł i w stosunku do zaległości według stanu na dzień 31.12.2021 r. zwiększyły się o kwotę 217.971,57 zł.

Informacja o stanie zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet w latach 2014-2022

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet	634.322,82	597.614,39	564.946,59	496.905,15	459.761,09	455.441,02	412.745,23	357.320,72	556.097,04
Należności zasądzone	591.995,48	384.459,47	307.556,94	258.523,33	233.492,05	173.712,93	152.631,77	182.030,93	201.226,18
Razem	1.226.318,30	982.073,86	872.503,53	755.428,48	693.253,14	629.153,95	565.377,00	539.351,65	757.323,22
Roczny przyrost /spadek zadłużenia	-328.605,38	244.244,44	109.570,33	117.075,05	-62 175,34	-64.099,19	-63.776,95	-26.025,35	217.971,57

VII. Kontrole

Bieżące kontrole i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawował Zarząd w ramach kierowania całokształtem działalności Spółdzielni. Również zgodnie ze swymi statutowymi uprawnieniami Rada Nadzorcza monitorowała i oceniała wyniki pracy Zarządu i podległych służb systematycznie analizując sytuację gospodarczą i finansową całej Spółdzielni.

Niezależnie od powyższego, jak co roku szczegółowej specjalistycznej kontroli i ocenie było poddane, przez wybranego przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe za rok 2021.

X. Zamierzenia i kierunki działalności

Zarząd WSM w bieżącym roku podobnie jak w latach poprzednich kontynuować będzie działania w kierunku poprawy szeroko rozumianych warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielczych. Podejmowane będą działania w celu utrzymania płynności finansowej oraz kontynuowane będą działania windykacyjne należności z tytułu opłat za lokale ze szczególnym zwróceniem uwagi na skuteczność tych działań. Racjonalnie prowadzona będzie gospodarka zasobami mieszkaniowymi poprzez właściwie ustalone potrzeby remontowe i plany remontów co pozwoli chronić substancję mieszkaniową przed dekapitalizacją. Kontynuowana będzie sukcesywna wymiana pokryć dachowych i wymiana włączów dachowych we wszystkich budynkach. Do końca 2022 roku wymieniono łącznie 78 dachów. W planie remontów na 2023 r. przyjęto wykonanie tych prac w 7 budynkach.

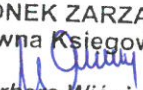
Kontynuowane będą działania podnoszące estetykę osiedli mieszkaniowych poprzez renowację terenów zielonych, nasadzenia krzewów, naprawę dróg i chodników, a w miarę możliwości wymianę nawierzchni.

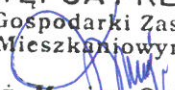
Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim mieszkańcom za wszelkie uwagi i spostrzeżenia. Zarówno te negatywne – ponieważ one stanowią siłę napędową i są motywacją do dalszej pracy oraz te pozytywne ponieważ one świadczą o celowości wykonywanej pracy i podejmowanych różnych działań. Dziękujemy za wyrozumiałość i wspólną pracę służącą dobru Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

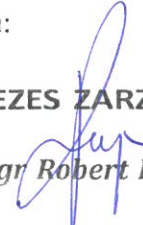
Gorące podziękowania składamy Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez pracę w komisjach i na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni.

Wieluń, dnia 30.03.2023 r.

Podpisy Zarządu:

CZŁONEK ZARZĄDU
Główna Księgowa

mgr Barbara Wiśniewska

ZASTĘPCA PREZESA
d/s Gospodarki Zasobami
Mieszkaniowymi

inż. Marian Ogiela

PREZES ZARZĄDU

mgr Robert Kaja