



Wieluńska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. A. Struga 1 98-300 Wieluń

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

Zarządu z działalności

Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu

za 2024 rok

Wieluń, marzec 2025 r.

Działalność Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, budowlanym i energetycznym oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo-finansowym Spółdzielni.

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

1. Prezes Zarządu - Robert Kaja
2. Z – ca Prezesa ds. GZM - Marian Ogiela
3. Członek Zarządu - Barbara Wiśniewska

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 odbył 27 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 217 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,

Dane do oceny działalności Spółdzielni za 2024 rok w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

I. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego ogółem netto w Spółdzielni według stanu na 31.12.2024 r. wyniosła 46.296.763,58 zł w tym:

- budynki i obiekty inżynierii lądowej	42.087.569,81 tj.	91,44%
- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntu	2.998.779,33 tj.	6,39%
- pozostałe środki trwałe	1.210.414,44 tj.	2,17%

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 31.12.2023 r. wartość netto majątku trwałego zmniejszyła się o 994.616,42 zł.

W 2024 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 31.12.2024 r. powierzchnia gruntów wyniosła	415.196 m ²
z czego:	
Grunty na prawach własności i współwłasności stanowiły	300.919 m ²
Wieczyste użytkowanie	114.277 m ²

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 5.590 członków. Na przestrzeni 2024 roku w poczet członków Spółdzielni przyjęto 128 osób, natomiast z rejestru członków usunięto na skutek wykreślenia i ustania członkostwa 179 osób.

Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów i darowizn, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości (zbycie członkowskiego prawa).

Na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia małżonkom Spółdzielni ustanawianie prawa odrębnej własności lokali, w 2024 roku wyodrębniono 19 lokali mieszkalnych i 1 garaż.

III. 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

Na koniec 2024 roku, struktura mieszkań w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

- mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu: 2 774
- mieszkania z prawem odrębnej własności do lokalu: 1960
- mieszkania ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu: 69
- mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego: 11
- mieszkania w najmie: 33
- razem wszystkie mieszkania administrowane przez Spółdzielnię: **4 847**

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

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Eksplatacja i utrzymanie nieruchomości	12 638 755,14	13 398 763,58	- 760 008,44
z tego:- lokale mieszkalne (bez legalizacji wodomierzy)	11 887 072,50	12 883 788,66	- 996 716,16
- lokale mieszkalne legalizacja wodomierzy	259 819,20		259 819,20
- garaże własnościowe	267 294,89	256 966,45	10 328,44
- lokale użytkowe własnościowe i wyodrębnione	155 191,92	175 186,37	- 19 994,45
- pozostała działalność GZM	69 376,63	82 822,10	- 13 445,47
Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 718 836,27	2 718 836,27	0
Wywóz nieczystości stałych	2 203 256,43	2 203 256,43	0
Gospodarka cieplna	17 465 575,18	17 465 575,18	0

Powstały niedobór na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych oraz pozostałej działalności GZM w wysokości (-) 1 010 161,63 zł proponuje się pokryć dochodem z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni.

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 za II półrocze 2024 r. w wysokości (+) 2 872 421,34 zł oraz nadwyżka kosztów nad przychodami lokali użytkowych własnościowych w kwocie (-) 5 823,56 zł przeksięgowane zostały na rozliczenia międzyokresowe przychodów, do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06.2025 r.

Informujemy, że ponad 91% mieszkańców miało nadpłatę na centralnym ogrzewaniu po rozliczeniu sezonu grzewczego 2023/2024. W porównaniu do poprzedniego sezonu, gdzie nadpłat było 87% nastąpił wzrost o 4 %. Głównym czynnikiem, który miał wpływ na wzrost ilości i wielkości nadpłat były otrzymane rekompensaty do ciepła. W sezonie grzewczym 2023/2024 wynosiły one 3.707 660,70 zł.

Fundusz remontowy

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 2024 roku wydatkowano łącznie kwotę 5.990.826,06 zł. Środki te przeznaczono na wykonanie między innymi następujących prac remontowych:

- malowanie klatek schodowych w 16 budynkach
- malowanie pralni i suszarni w 12 budynkach
- malowanie piwnic w 9 budynkach
- wymianę 40 pionów wodno – kanalizacyjnych w budynkach
- wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody w 12 budynkach
- wymianę instalacji elektrycznej w 31 mieszkaniach
- montaż zaworów regulacyjnych w 12 budynkach
- wymianę okienek piwnicznych w 4 budynkach
- wymiana pokryć dachowych i wymiana włazów dachowych na 13 budynkach
- remont balkonów- posadzki i obróbka blacharska – 10 szt.
- wykonanie instalacji odgromowej na 12 budynkach
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych w 4 budynkach

- malowanie elewacji i bram garażowych w 22 garażach
- wymiana wyeksploatowanych 27 urządzeń zabawowych
- wymiana tablic informacyjnych na klatkach schodowych – 43 szt.
- modernizacja pomieszczeń pod węzły ciepłne w blokach 14–21 na osiedlu K. St. Wyszyńskiego

Ponadto wykonano następujące roboty budowlane z branży drogowej:

- wymieniono nawierzchnię chodników na placu zabaw między blokiem 58 i 60 na osiedlu Stare Sady o pow. 246 m²
- wymieniono nawierzchnię betonową na nawierzchnię z kostki betonowej przy garażach nr 1-13 na osiedlu Wyszyńskiego o pow. 669 m²
- wykonano utwardzenie terenów pod nowe miejsca postojowe przy garażach na osiedlu Armii Krajowej o pow. 447 m².

IV. 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 2024 roku Telewizja prowadziła przede wszystkim bieżącą obsługę usług telewizji cyfrowej i dostępu do internetu.

Na 2025 rok zaplanowano stopniową modernizację sieci TVK.

Liczba abonentów na koniec 2024 r. wynosiła:

- | | |
|--|-------|
| • w zakresie pakietu podstawowego | 5.345 |
| • w zakresie programów polskojęzycznych płatnych | 2.349 |
| • w zakresie dostępu do Internetu | 2.425 |

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową w kwocie 1.806.199,95 zł, która pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 343.203,00 zł stanowi zysk netto w kwocie 1.462.996,95 zł, podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

V. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia nie prowadziła w 2024 roku działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

VI. 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 z udziałem najmłodszych, rodziców oraz seniorów.

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 17 sekcji i grup zainteresowań, w których uczestniczy corocznie ponad 376 osób, realizując swoje zainteresowania i doskonaląc umiejętności w zakresie nauki języków obcych, plastyki, tańca, gimnastyki usprawniającej, modelarstwa, szachów i innych. Z propozycji spędzenia wolnego czasu w okresie ferii zimowych oraz wakacji skorzystało 172 dzieci.

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 2024 wyniosły 625.939,44 zł.

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

Wieluńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała swoje zadania przy średnim zatrudnieniu w liczbie 79,62 etatu. Osobowy fundusz płac wykorzystano w wysokości 7.633.044,14 zł, natomiast średnia płaca po korekcie funduszu płac o odprawy emerytalne i odprawę pośmiertną wyniosła 7.940,07 zł brutto (5.584,06 zł netto).

VIII. 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.

W 2024 roku, wzorem lat ubiegłych, prowadzone były działania windykacyjne ukierunkowane na odzyskanie jak największej sumy zaległości od mieszkańców. W tym celu kierowano do nich wezwania do zapłaty i mediacji oraz monity przedsądowe. Prowadzone były również negocjacje, w efekcie których podpisywane były ugody pozwalające na ratalną spłatę zadłużenia. Nie wywiązywanie się ze złożonych zobowiązań skutkowało wejściem na drogę sądową celem uzyskania nakazów zapłaty dających możliwość skierowania egzekucji na drogę komorniczą.

W oparciu o przedłożone wnioski w celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni Zarząd podjął decyzje dotyczące:

- skierowania 60 spraw do Sądu o zapłatę należności, z czego:
 - ✓ 22 osoby dobrowolnie uregulowały zaległości,
- skierowania 27 wniosków do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, z czego:
 - ✓ 8 spraw wyegzekwowano,
 - ✓ 19 spraw jest w toku realizacji

W ciągu roku Spółdzielnia 815 razy wzywała dłużników do dobrowolnej zapłaty zadłużenia. Wystosowano w tym:

- 459 wezwań do zapłaty,
- 356 monitów przedsądowych

W związku ze wzrostem zadłużenia lokali, których stan prawny pozostaje nieuregulowany po śmierci właściciela, Spółdzielnia złożyła do Sądu wnioski o stwierdzenie nabycia spadku w czterech przypadkach.

W sytuacjach, w których dłużnicy deklarują dobrowolną wolę spłaty zadłużenia Zarząd dokonuje indywidualnej oceny sytuacji danego dłużnika i zawiera ugodę określającą w indywidualny sposób wysokość rat i ich harmonogram spłat, co pozwala na uniknięcie dodatkowych kosztów. W 2024 roku 14 osób zwróciło się z wnioskiem o ustalenie indywidualnego harmonogramu spłat i skorzystało z tej możliwości.

Osoby będące w trudnej sytuacji materialnej mogą skorzystać z dodatku mieszkaniowego, a pracownicy Spółdzielni na bieżąco udzielają informacji o możliwości jego uzyskania. W 2024 roku 203 osoby otrzymały dodatki mieszkaniowe na wartość 58.552,60 zł

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne oraz za dostęp do Internetu wynosiły (łącznie z kwotami zasądzonymi) 886.136,62 zł i w stosunku do zaległości według stanu na dzień 31.12.2023 r. zmniejszyły się o kwotę 50.460,72 zł.

Informacja o stanie zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet w latach 2019 -2024

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet	455 441,02	412.745,23	357 320,72	556 097,04	608 948,12	594 540,08
Należności zasądzone	173 712,93	152 631,77	182 030,93	201 226,18	327 649,22	291 596,54
Razem	629 153,95	565 377,00	539 351,65	757 323,22	936 597,34	886 136,62
Roczny przyrost /spadek zadłużenia	-64 099,19	-63 776,95	-26 025,35	217 971,57	179.274,12	-50 460,72

X. 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 2023.

W roku 2024 Spółdzielnia kontrolowana była również przez:

- Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Lustracja pełna działalności spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2023 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Wieluniu.

Przebieg kontroli znajduje odzwierciedlenie w stosownych protokołach. Organy kontrolujące nie wniosły pod adresem Spółdzielni uwag i nie wydały żadnych zaleceń pokontrolnych.

X. Zamierzenia i kierunki działalności

Po szczegółowej analizie sytuacji finansowej Spółdzielni w minionym roku, mimo wystąpienia niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych, udało się osiągnąć pozytywny wynik finansowy oraz zrealizować założone cele operacyjne. Przedstawione dane finansowe wskazują na stabilność finansową Spółdzielni, a także na brak zagrożeń dla jej dalszej działalności. Dodatkowo, zauważalna jest dalsza poprawa w zakresie utrzymania zarządzanych zasobów mieszkaniowych.

Zarząd WSM w bieżącym roku podobnie jak w latach poprzednich kontynuować będzie działania w kierunku poprawy szeroko rozumianych warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielczych.

Kontynuowane będą prace mające na celu poprawę estetyki osiedli mieszkaniowych poprzez renowację terenów zielonych, nasadzenia krzewów, naprawę dróg i chodników, a w miarę możliwości wymianę nawierzchni.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi będzie prowadzona z zachowaniem racjonalności, poprzez dokładną identyfikację potrzeb remontowych oraz szczegółowe planowanie niezbędnych prac konserwacyjnych. W ramach działań ochrony substancji mieszkaniowej planowane jest kontynuowanie wymiany pokryć dachowych oraz włazów dachowych

w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię. Do końca 2024 roku wymieniono 98 dachów, a w planie remontów na 2025 rok przewidziano prace na kolejnych 12 budynkach.

Spółdzielnia będzie kontynuować działania zmierzające do utrzymania płynności finansowej, w tym także skuteczną windykację należności za lokale, z naciskiem na optymalizację efektywności procesów windykacyjnych.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas w codziennej pracy. 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 20.03.2025 r.