



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

---

# **SPRAWOZDANIE**

Zarządu z działalności

Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu

za 2023 rok

Wieluń, marzec 2024 r.

Działalność Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 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 2023 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 216 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Dane do oceny działalności Spółdzielni za 2023 rok w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

**I. Majątek trwały**

Wartość majątku trwałego ogółem netto w Spółdzielni według stanu na 31.12.2023 r. wyniosła 47.291.380,00 zł w tym:

- budynki i obiekty inżynierii lądowej	43.241.911,11 tj.	91,44%
- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntu	3.022.493,84 tj.	6,39%
- pozostałe środki trwałe	1.026.975,05 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 31.12.2022 r. wartość netto majątku trwałego zmniejszyła się o 1.671.186,32 zł.

W 2023 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 31.12.2023 r. powierzchnia gruntów wyniosła	415.196 m <sup>2</sup>
z czego:	
Grunty na prawach własności i współwłasności stanowiły	300.919 m <sup>2</sup>
Wieczyste użytkowanie	114.277 m <sup>2</sup>

## II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 5.641 członków. Na przestrzeni 2023 roku w poczet członków Spółdzielni przyjęto 159 osób, natomiast z rejestru członków usunięto na skutek wykreślenia i ustania członkostwa 199 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 2023 roku wyodrębniono 25 lokali mieszkalnych i 4 garaże.

W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2023 r. w zasobach Spółdzielni było 1.958 lokali wyodrębnionych w tym:

- 1 941 lokali mieszkalnych,
- 12 garaży,
- 5 lokali użytkowych – w budynkach mieszkalno- usługowych

## III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

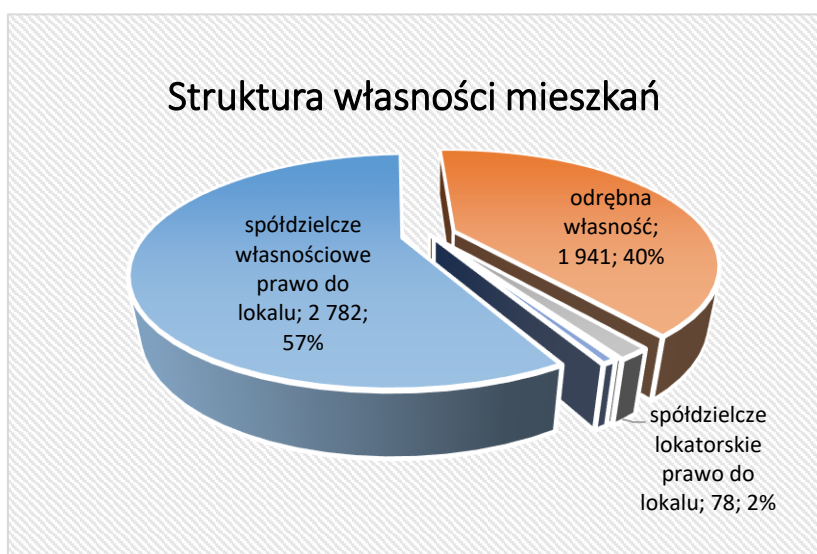
Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) składa się 125 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 4.829 mieszkaniach, 7 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w których znajdują się 25 lokale mieszkalne 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 2023 roku, struktura mieszkań w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

- mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu: 2 782
- mieszkania z prawem odrębnej własności do lokalu: 1 941
- mieszkania ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu: 78
- mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego: 11
- mieszkania w najmie: 35
- razem wszystkie mieszkania administrowane przez Spółdzielnię: **4 847**



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

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
<b>Eksplatacja i utrzymanie nieruchomości</b>	<b>11 677 592,77</b>	<b>12 205 243,45</b>	<b>- 527 650,68</b>
z tego:- lokale mieszkalne (bez legalizacji wodomierzy)	10 950 092,73	11 715 471,81	- 765 379,08
- lokale mieszkalne legalizacja wodomierzy	246 847,20		246 847,20
- garaże własnościowe	255 940,65	245 389,06	10 551,59
- lokale użytkowe własnościowe i wyodrębnione	156 081,47	163 078,86	- 6 997,39
- pozostała działalność GZM	68 630,72	81 303,72	- 12 673,00
<b>Dostawa wody i odprowadzenie ścieków</b>	<b>2 187 004,36</b>	<b>2 187 004,36</b>	<b>0</b>
<b>Wywóz nieczystości stałych</b>	<b>2 114 142,48</b>	<b>2 114 142,48</b>	<b>0</b>
<b>Gospodarka cieplna</b>	<b>16 170 990,63</b>	<b>16 170 990,63</b>	<b>0</b>

Powstały niedobór na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych oraz pozostałej działalności GZM w wysokości (-) 778.052,08 zł proponuje się pokryć dochodem z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust.4<sup>1</sup> 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 2023 r. w wysokości (+) 4.204.397,76 zł oraz lokali użytkowych własnościowych w kwocie (+) 15.453,35 zł przeksięgowane zostały na rozliczenia międzyokresowe przychodów z przeznaczeniem do zwrotu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06.2024 r.

Informujemy, iż ponad 87% mieszkańców miało nadpłatę na centralnym ogrzewaniu po rozliczeniu sezonu grzewczego 2022/2023. W porównaniu do poprzedniego sezonu, gdzie nadpłat było 71% nastąpił wzrost o 16%. Głównym czynnikiem, który miał wpływ na wzrost ilości i wielkości nadpłat były otrzymane rekompensaty do ciepła. W sezonie grzewczym 2022/2023 wynosiły one 3.395.239,70 zł.

Z wielką uwagą śledzimy w mediach informacyjnych pojawiające się doniesienia na temat dopłat do ciepła, które mają obowiązywać do 30.06.2024 r. Jak wiemy, brak pomocy państwa może skutkować wzrostem wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni.

## **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 2023 roku wydatkowano łącznie kwotę 4.288.059,89 zł. Środki te przeznaczono na wykonanie między innymi następujących prac remontowych:

- malowanie klatek schodowych w 3 budynkach
- malowanie pralni i suszarni w 8 budynkach
- malowanie piwnic w 10 budynkach
- wymianę 43 pionów wodno – kanalizacyjnych w budynkach

- wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody w 14 budynkach
- wymianę instalacji elektrycznej w 18 mieszkaniach
- montaż zaworów regulacyjnych w 11 budynkach
- wymianę okienek piwnicznych w 6 budynkach
- wymiana pokryć dachowych i wymiana włazów dachowych na 7 budynkach
- remont balkonów- posadzki i obróbka blacharska – 4 szt.
- wykonanie instalacji odgromowej na 7 budynkach
- malowanie elewacji i bram garażowych w 103 garażach
- wymiana wyeksploatowanych 13 urządzeń zabawowych
- wymiana tablic informacyjnych na klatkach schodowych – 13 szt.

Ponadto wykonano 25 utwardzonych miejsc pod składowanie odpadów zielonych oraz położono nową nawierzchnię asfaltową wraz z wymianą krawężników na drodze przed Pawilonem nr 41 oraz na parkingu przy Sedalu.

#### **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 2023 roku Telewizja prowadziła przede wszystkim bieżącą obsługę usług telewizji cyfrowej i dostępu do internetu.

Na 2024 rok zaplanowano stopniową modernizację sieci TVK.

Liczba abonentów na koniec 2023 r. wynosiła:

• w zakresie pakietu podstawowego	5.342
• w zakresie programów polskojęzycznych płatnych	2.287
• w zakresie dostępu do Internetu	2.437

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową w kwocie 1.768.844,78 zł, która pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 331.396,00 zł stanowi zysk netto w kwocie 1.437.448,78 zł, podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

## **V. Działalność inwestycyjna**

Spółdzielnia nie prowadziła w 2023 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.

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 2023 wyniosły 596.734,42 zł.

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

Wieluńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała swoje zadania przy średnim zatrudnieniu w liczbie 80,89 etatu. Od roku 2013 średnie zatrudnienie zmniejszyło się o 15,36 etatu. Osobowy fundusz płac wykorzystano w wysokości 6.754.592,70 zł, natomiast średnia płaca po korekcie funduszu płac o odprawy emerytalne wyniosła 6.958,62 zł brutto (4.492,15 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.

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 wewnątrzspółdzielczym oraz sądowym.

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

- skierowania 77 spraw do sądu o zapłatę należności, z czego 11 osób dobrowolnie uregulowało zaległości,
- skierowania 41 wniosków do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, z czego 15 spraw wyegzekwowano, 26 sprawy są w toku realizacji.

W 2023 roku wysłano do dłużników 1.316 wezwań o zapłatę należności.

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



Osoby będące w trudnej sytuacji materialnej mogą skorzystać z dodatku mieszkaniowego, a pracownicy Spółdzielni na bieżąco udzielają informacji o możliwości jego uzyskania. W roku 2023 199 osób otrzymało dodatki mieszkaniowe na wartość 58.794,96 zł

Na dzień 31.12.2023 r. zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne oraz za dostęp do Internetu wynosiły (łącznie z kwotami zasądzonymi) 936.597,34 zł i w stosunku do zaległości według stanu na dzień 31.12.2022 r. zwiększyły się o kwotę 179.274,12 zł.

Informacja o stanie zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet w latach 2019 -2023

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
Zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet	455.441,02	412.745,23	357.320,72	556.097,04	608 948,12
Należności zasądzone	173.712,93	152.631,77	182.030,93	201.226,18	327 649,22
<b>Razem</b>	<b>629.153,95</b>	<b>565.377,00</b>	<b>539.351,65</b>	<b>757.323,22</b>	<b>936 597,34</b>
Roczny przyrost /spadek zadłużenia	-64.099,19	-63.776,95	-26.025,35	217.971,57	179.274,12

## IX. 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 2022.

## X. Zamierzenia i kierunki działalności

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 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.

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

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 włazów dachowych we wszystkich budynkach. Do końca 2023 roku wymieniono łącznie 85 dachów. W planie remontów na 2024 r. przyjęto wykonanie tych prac w 13 budynkach.

Podjęmowane 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.

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 27.03.2024 r.