

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

## Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 rok

Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz.U. z 2021 r. poz.1208), ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 wraz z późniejszymi zmianami), Ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591 wraz z późniejszymi zmianami), oraz w oparciu o Statut.

Realizując postanowienia Statutu WSM Zarząd przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2021 roku i jej sytuacji ekonomicznej.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się na zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi w szczególności zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, zaspakajaniu potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkania w zasobach Spółdzielni oraz zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi. Działalność Spółdzielni uwzględniała wymogi wynikające z obowiązujących ustaw i innych przepisów prawnych, bieżące zalecenia i wytyczne Rady Nadzorczej, podejmowanie kolegialnych decyzji jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy członkami Zarządu oraz dostosowania Spółdzielni do funkcjonowania w czasie panującej epidemii koronawirusa.

Za nami kolejny bardzo trudny rok, związany głównie z trwającym kryzysem spowodowanym epidemią Covid-19 i wynikającymi z tego powodu zagrożeniami. Analizując strukturę kosztów Spółdzielni należy stwierdzić, że wskutek panującej pandemii i konieczności poniesienia dużych nakładów na zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania Spółdzielni – nie zostały one przekroczone w stosunku do planu.

Były to m.in. koszty związane z zabezpieczeniem wszelkich wymogów sanitarnych wynikających z rozporządzenia Ministra Zdrowia o stanie epidemii, na które składały się

m.in. zakupy środków do dezynfekcji rąk i pomieszczeń, środków ochrony osobistej (maseczki ochronne, rękawiczki jednorazowe), systematyczne odkażanie elementów należących do powierzchni wspólnych (klamki, poręcze). Stan epidemii często utrudniał w Spółdzielni procesy decyzyjne, w tym funkcjonowanie organów kolegialnych. W ciągu 2021 roku kilku pracowników przebywało na kwarantannie, bądź w izolacji, co również utrudniało Spółdzielni jako pracodawcy zapewnienie niezakłóconego funkcjonowania przedsiębiorstwa i obsługi mieszkańców oraz zasobów mieszkaniowych. Pomimo występowania w codziennym działaniu licznych obiektywnych, niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, Spółdzielnia zdołała uzyskać zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych i ich stanu technicznego. W szczególności, na przestrzeni 2021 roku, Spółdzielnia przeprowadziła (w znacznej mierze jako kontynuację działań) wiele niezbędnych prac dla następujących okresów działalności związanych z: organizacją w terminie ustawowym, a przeprowadzonego w dniu 29 czerwca 2021 roku Walnego Zgromadzenia, realizacją zadań ujętych w ramach programów zadaniowych i finansowych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych, utrzymaniem poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, prowadzeniem czynności organizacyjno - prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji (bez zbędnej zwłoki), wniosków dotyczących przyjęć członków do Spółdzielni, jak też wpisów członków do rejestrów związanych z dalszym przekształceniem lokatorskich i spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność.

#### **Skład Rady Nadzorczej w okresie 01.01.2021 – 31.12.2021r.**

Przewodniczący: **Stanisław Kołodziej**

Zastępca Przewodniczącego: **Leszek Wicher**

Sekretarz : **Marek Kałwa**

Członkowie: **Andrzej Chaberka, Piotr Cieślak, Andrzej Grabowski, Krzysztof Mazurek, Agata Wrzodak.**

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą Spółdzielni w roku 2021 kierował Zarząd składający się z dwóch osób w składzie:

**1. Prezes Zarządu - Andrzej Kondziolka**

**2. V-c Prezes ds. Technicznych - Jan Kaczor**

Działając na podstawie Statutu Spółdzielni, Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekłada sprawozdanie z działalności spółdzielni w roku 2021, przedstawia sytuację społeczno-ekonomiczną wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na obowiązkach wynikających ze Statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, respektowaniem wszelkich wymogów sanitarnych wynikających z wprowadzonego w Polsce rozporządzeniem Ministra Zdrowia stanu epidemii.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu WSM były mimo stanu epidemii wykonywane na bieżąco. W minionym roku sprawozdawczym 2021 Zarząd odbył 8 protokołowanych posiedzeń, podejmując 26 uchwał i decyzje w sprawach wchodzących w zakres statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- realizacji zadań założonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym,
- aktualizacja przepisów RODO oraz ODO
- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- egzekwowania jak największej sumy zaległych opłat czynszowych,
- poprawy ogólnej sytuacji finansowej spółdzielni i utrzymania wysokiego wskaźnika płynności finansowej,
- analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni,

- podejmowania uchwał dotyczących przyjęcia nowych członków Spółdzielni oraz wypowiedzenia członkostwa,
- racjonalizacji wydatków, polepszenia organizacji i jakości pracy, poprawie wskaźników ekonomicznych,
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez członków Spółdzielni,
- przygotowania oraz przedstawienia informacji i sprawozdań całokształtu działalności Spółdzielni podczas posiedzeń Rady Nadzorczej,
- dostosowanie Statutu z działalności Spółdzielni do nowych przepisów prawa mieszkaniowego,
- aktualizacja przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowanie ich do zmian ustawowych i Statutu WSM,
- unowocześnianie instalacji ciepłych,
- wprowadzenie inteligentnych rozwiązań w zakresie oszczędnego zużycia energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku poprzez zastosowanie zasilania dla piwnic napięciem 24 V.
- stałe monitorowanie i analiza zużycia mediów a w szczególności zimnej wody, ciepłej wody i centralnego ogrzewania w indywidualnych mieszkaniach i poszczególnych budynkach,
- utrzymanie terenów osiedlowych w należytym stanie: uzupełnianie drzewostanu, wykonanie nowoczesnych placów zabaw dla dzieci i doposażenie istniejących oraz urządzenia miejsc rekreacyjno-siłowych mieszkańcom osiedli, budowa i rozbudowa zatok parkingowych oraz wymiana nawierzchni chodników,
- zapewnienie wywozu odpadów komunalnych gromadzonych przez mieszkańców osiedli oraz czystości i estetyki zwłaszcza wewnątrz i wokół osłon śmietnikowych,
- troskę o poprawę bezpieczeństwa mieszkańców,

- systematyczne polepszanie organizacji, kultury i jakości obsługi interesantów,

Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał jest zgodny z wymogami statutu i regulaminu.

Sprawozdanie Zarządu jest zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom Zarządu.

Spółdzielnia posiada unormowaną, strukturę organizacyjną, która zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy pracowników i członków Zarządu ( regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania).

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia określa procedury inwentaryzacji majątku, obiegu dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te realizowane są przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych. Przestrzegane są także wymogi ustawy o ochronie danych osobowych. Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno – kulturalną. Koszty prowadzenia działalności oraz źródła jej finansowania są elementami rocznych planów gospodarczo – finansowych. Działalność społeczno - kulturalna, ze względu na czynniki zewnętrzne, niezależne od Spółdzielni, w tym trwające niemal cały rok, z różnym natężeniem obostrzenia epidemiczne i względy bezpieczeństwa zdrowotnego uczestników oraz organizatorów działalności społecznej i kulturalnej była na przestrzeni 2021 roku ograniczona tylko do zawodów piłki plażowej organizowanej wspólnie z TKKF „Jura” w miesiącu lipiec 2021.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwia realizację obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określania przedmiotu odrębnej własności lokali. Zastrzeżeń

nie budzi także realizacja wniosków członków o przekształcenie spółdzielczych i lokatorskich praw do lokali w odrębną własność.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte ze wszystkimi dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości. Umowy te są kompletne, a sposób zabezpieczenia w nich interesów Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.

## **I. Ogólne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocena uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń**

Działalność gospodarczą Spółdzielni za roczny okres sprawozdawczy najbardziej wiarygodnie obrazują dane finansowe ujęte w formie sprawozdania finansowego. Sytuację finansową WSM należy ocenić jako poprawną – nie zagrażającą dalszemu funkcjonowaniu Spółdzielni.

Poszczególne (wybrane) pozycje z części składowych całości sprawozdania finansowego za rok 2021 przedstawiają się w następujący sposób:

Bilans – zestawienie wartości aktywów i pasywów Spółdzielni – zamyka się tak zwaną sumą bilansową w kwocie **7.410.230,44 zł** – w porównaniu do stanu na początku roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o **467.040,08 zł, tj. o 5,93 %**.

W aktywach bilansu dominującą pozycję zajmują aktywa trwałe o wartości **4.847.199,09 zł**, stanowiąc **65,4 %** całego majątku Spółdzielni.

### **Aktywa bilansu tworzą:**

#### **A. Aktywa trwałe:**

I. Wartości niematerialne i prawne: 103,47 zł, stanowiące 0 % wielkości aktywów trwałych,

II. Rzeczowe aktywa trwałe: **4.842.709,82 zł**, stanowiące 65,4 % wielkości aktywów trwałych, z tego:

1. środki trwałe: **4.842.709,82 zł**, w tym:

- grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania): **162.802,88 zł**,

- budynki, lokale obiekty inżynierii lądowej i wodnej: **4.551.484,73 zł**,

- urządzenia techniczne i maszyny: **98.369,06 zł**,

- środki transportu: **5.810,44 zł**,

- inne środki trwałe: **24.242,71 zł**,

2. środki trwałe w budowie: - zł,

III. Należności długoterminowe: **2.385,08 zł**,

IV. Inwestycje długoterminowe: - zł,

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe: **2.000,72 zł**, stanowiące 0,027 % wielkości aktywów trwałych. Nastąpiło zwiększenie wartości o kwotę **2.000,72 zł**.

W roku 2021 nastąpiło zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do 2020 roku o kwotę **632.304,43 zł**, tj. o 11,55 %.

**B. Aktywa obrotowe** w kwocie **2.563.031,35 zł**, stanowiły 34,59 % całkowitej sumy aktywów, które tworzą: zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

C. Należne wpłaty na kapitał w kwocie - zł,

### **Pasywa bilansu tworzą:**

A. Fundusze (kapitały) własne (w tym: fundusz udziałowy, wkładów

i zasobowy) o wartości **5.426.666,70 zł**, tj. 73,23 % ogólnej sumy pasywów.

Ich wartość w porównaniu do roku 2020 zmniejszyła się o 12,93 %, w tym fundusz

wkładów i fundusz zasobowy o 9,3 % – stanowiąc bezpośredni skutek postępującego od wielu lat ustawowego procesu wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych,

#### **B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – wynoszące 1.983.563,74 zł,**

tj. 26,8 % ogólnej sumy pasywów, w tym:

1. Zobowiązania długoterminowe wynoszące ogółem **46.142,27 zł**, zmniejszyły się o wartość **7.850,39 zł**, tj. o 14,5 % i dotyczyły:

- zobowiązań z tytułu opłaty przekształceniowej tj. opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

2. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie **1.793.347,17 zł**, (zwiększyły wartość o **269.752,26 zł**) dotyczące m.in. zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń, wynagrodzeń.

3. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe w kwocie **144.074,30 zł** – zwiększenie o **76.637,46 zł**.

Możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat za lokale mieszkalne – zaległości te na dzień 31.12.2021 r. stanowiły kwotę **200.600,33 zł** plus zaległości zasądzone i wniesione do Sądu w kwocie **143.437,76 zł**. W stosunku do roku poprzedniego uległy one zmniejszeniu o kwotę **72.587,73 zł** natomiast zaległości zasądzone i wniesione do Sądu zmniejszyły się o **52.651,56 zł**. – ich poziom nadal negatywnie rzutuje na bieżącą płynność finansową. Jedną z przyczyn zaległości jest przejściowy kryzys związany z utrzymującą się pandemią koronawirusa, która rzutuje na indywidualną wydolność płatniczą wobec Spółdzielni.



W 2021 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni.

I tak w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 55 wezwań do zapłaty, w tym 9 z Kancelarii,
- 4 sprawy skierowane do Sądu na łączną kwotę **40.999,91 zł** w tym zaległość czynszowa – 39.518,44 oraz odsetki od nieterminowych wpłat w kwocie **1.480,66 zł**.
- 1 pismo o zgłoszenie się na rozmowę celem złożenia stosownej deklaracji w sprawie spłaty zadłużenia,
- 2 sprawy złożono o eksmisję, lecz ze względu na pandemię przepisy covidowe uniemożliwiają jej przeprowadzenie.

### **Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych**

W 2021 roku kwota zaległości czynszowych wyniosła **344.038,09 zł**.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń stanowi 5,83%

W/w wskaźnik w porównaniu do 2020 roku zmalał o 1,14 punktów procentowych.

Tabela przedstawiająca wskaźniki zadłużenia czynszowego w poszczególnych latach:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wskaźnik [%]	15,10	11,57	9,50	8,61	8,41	6,97	5,83

Zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni, natomiast są przeszkodą w prowadzeniu bieżących remontów.

Z uwagi na sytuację pandemiczną ograniczono wszelkie bezpośrednie kontakty z dłużnikami, a procedura windykacyjna opierała się na kontaktach drogą pocztową, telefoniczną oraz e-mailową. m.in. przeprowadzono 28 rozmów telefonicznych celem wynegocjowania spłaty ciężącego zadłużenia.

## **II. Informacje o zdarzeniach istotnie wpływających na działalność Spółdzielni, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

### **SPRAWY CZŁONKOWSKIE**

Czynności podejmowane w Sekcji członkowsko-mieszkaniowej w roku 2021 skupione były na usprawnieniu obsługi interesantów w stanie zagrożenia epidemicznego i stanie epidemii. Oprócz bieżącej obsługi interesantów prowadzona była intensywna weryfikacja danych osobowych, w tym najczęściej danych do kontaktu: adresów korespondencyjnych, numerów telefonów i adresów-mail. Dzięki temu można było przy obowiązujących ograniczeniach w kontaktach osobistych, załatwić formalności po nabyciu lokalu, uzyskać zaświadczenie bądź kserokopię dokumentu.

W sprawach członkowsko – mieszkaniowych Zarząd zajmował się:

- wykonywaniem czynności związanych z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia jak również w wyniku zawartych umów cywilnoprawnych na rynku wtórnym,
- przygotowanie niezbędnych dokumentów oraz wdrożenie czynności prowadzących do nadania członkostwa Spółdzielni na rzecz osób fizycznych.
- wykonywanie czynności przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jakie wymagane są do przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- przekształcenie tytułów prawnych do lokali polegające na zawieraniu umów przeniesienia własności spółdzielczego oraz lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,

- wydawanie zaświadczeń dotyczących posiadanego tytułu prawnego do lokalu w celu założenia księgi wieczystej oraz przedłożenia u notariusza, w banku, urzędzie skarbowym bądź w innych instytucjach,
- administrowanie zbiorami danych, które obejmuje m.in. wprowadzanie, przetwarzanie oraz aktualizacje informacji w rejestrach oraz systemach komputerowych.

## **GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolbromiu w okresie 2021 roku sprawował nadzór i zarządzał 27 budynkami mieszkalnymi, budynkiem administracyjnym, zapleczem technicznym, boksami garażowymi i trzema wymiennikowniami ciepła oraz 18 -stoma wspólnotami mieszkaniowymi.

Na os. Wiejskiej znajdują się 3 budynki z 80 mieszkaniami a na os. Wł. Łokietka 24 budynki z 614 mieszkaniami. Łącznie 694 mieszkania. Powierzchnia mieszkaniowa wszystkich budynków wynosi **41,163 m<sup>2</sup>**, a powierzchnia terenów zielonych około 70,000 m<sup>2</sup>.

Na ul. Wiejskiej i na os. W. Łokietka mieszka ok. **1.622 osób**. Na 31.12.2021 r. stan prawny mieszkań przy ul. Wiejskiej i na os. W. Łokietka przedstawia się następująco:

ul. Wiejska bud. 26, 28, 30; os. W. Łokietka bud. 1-9

- na 364 mieszkań przypada – 4 mieszkania lokatorskie, 72 mieszkań spółdzielczych własnościowych, 288 mieszkań o odrębnej własności.

os. W. Łokietka bud. Nr 13 – 27

- na 330 mieszkań przypada – 37 mieszkań lokatorskich, 38 mieszkań spółdzielczych własnościowych , 254 mieszkania o odrębnej własności, 1 mieszkanie w najmie.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zawarła 13 umów notarialnych przeniesienia własności lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

Ogółem powierzchnia mieszkań wyodrębnionych – **32.556 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia mieszkań pozostałych – **8.607 m<sup>2</sup>**

Liczba członków Spółdzielni na koniec 2021 roku wyniosła 775 osób ( na koniec 2020 r. wynosiła 783 członków).

Powierzchnia lokali użytkowych wraz z garażami zarządzanych przez Spółdzielnię:

- własne 878 m<sup>2</sup>,

- obce 103 m<sup>2</sup>,

**Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych** dotyczyły opłat z tytułu remontów, zakupu materiałów, zużycia energii elektrycznej w klatkach schodowych i piwnicach, płac i pochodnych pracowników GZM i administracji.

Podstawowa stawka eksploatacyjna od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wynosiła – 2,40 zł/m<sup>2</sup>, natomiast fundusz remontowy w 2021 roku wynosił – 1,20 zł/m<sup>2</sup>.

**Koszty obciążające GZM w 2021 r. przedstawiały się następująco w zł:**

- koszty wynagrodzeń obciążające GZM	759.900
- składki ZUS i inne świadczenia pracownicze	161.801
- odpis na fundusz remontowy	590.494
- opłata śmieciowa	415.420
- ubezpieczenia od ognia	48.334
- koszty odśnieżania, koszenia i utrzymania terenów zielonych	77.112
- koszty konserwacji i napraw	37.032
- koszty energii elektrycznej	21.234

- materiały eksploatacyjne podstawowe i pomocnicze	70.329
- koszty wymiany wodomierzy	76.444
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	15.268
- koszty przeglądów instalacji technicznych, gaz. i kominiarskich	26.709
- opłaty bankowe	5.824
- pozostałe usługi obce	73.349
- pozostałe koszty	44.473
- Koszty pożytków i garaży	26.122
<b>Razem</b>	<b>2.449.845</b>

W 2021 roku istotną pozycję kosztów stanowiły media, które zostały rozliczone z lokatorami:

**I tak, koszty mediów dotyczyły w zł :**

- centralnego ogrzewania i ciepłej wody	2.882.766,00
- zimnej wody i odprowadzania ścieków	546.034,00
- gazu w budynkach 1,2,3,4,5,6,8, na os. Łokietka	34.500,00
<b>Razem</b>	<b>3.463.300,00</b>

## ROZLICZENIE GAZU ZA 2021 ROK

BUDYNKI	Zwroty za gaz	Powierzchnia	Kwota zwrotu za jed.
[jed]	[zł]	[m2]	[zł/m2]
Os.Łokietka 1 - Klatka I	2292,42	655,16	3,4990
Os.Łokietka 1 - Klatka II	3245,09	819,25	3,9610
Os.Łokietka 1 - Klatka III	1914,63	569,55	3,3617
Os.Łokietka 1 - Klatka IV	3158,32	819,25	3,8551
Os.Łokietka 1 - Klatka V	1652,05	569,55	2,9006
Os.Łokietka 2 - Klatka I	3216,33	603,76	5,3272
Os.Łokietka 2 - Klatka II	1573,28	591,53	2,6597
Os.Łokietka 3 - Klatka I	2204,06	458,88	4,8031
Os.Łokietka 3 - Klatka II	1985,72	458,88	4,3273
Os.Łokietka 3 - Klatka III	1517,49	506,40	2,9966
Os.Łokietka 3 - Klatka IV	2546,65	755,30	3,3717
Os.Łokietka 4- Klatka I	2179,92	662,70	3,2895
Os.Łokietka 4- Klatka II	2003,88	590,33	3,3945
Os.Łokietka 5 - Klatka I	1987,82	494,82	4,0173
Os.Łokietka 5 - Klatka II	2902,51	623,86	4,6525
Os.Łokietka 5 - Klatka III	1775,86	405,12	4,3835
Os.Łokietka 5 - Klatka IV	2844,19	604,24	4,7071
Os.Łokietka 6- Klatka I	2409,62	569,55	4,2307
Os.Łokietka 6- Klatka II	2492,77	569,55	4,3767
Os.Łokietka 8- Klatka I	1895,99	569,55	3,3289
Os.Łokietka 8- Klatka II	1983,40	569,55	3,4824
<b>RAZEM</b>	<b>47782,00</b>	12466,78	

**ROZLICZENIE OPŁATY ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEWU CWU**

<b>BUDYNKI</b>	<b>CO zwroty</b>	<b>CO dopłata</b>	<b>CWU dopłata</b>	<b>CWU zwroty</b>	<b>Per saldo zwrot</b>	<b>Powierz chnia</b>	<b>Zwrot</b>
<b>jed.</b>	<b>[zł]</b>	<b>[zł]</b>	<b>[zł]</b>	<b>[zł]</b>	<b>[zł]</b>	<b>[m2]</b>	<b>[zł/m2]</b>
Wiejska 26	5489,02		6616,60		-1127,58	2225,60	-0,5066
Wiejska 28	1909,45		3800,83		-1891,38	1112,80	-1,6997
Wiejska 30	1617,34		2775,15		-1157,81	1112,80	-1,0404
Os.Łokietka 1	9930,68		10590,37		-659,69	3432,76	-0,1922
Os.Łokietka 2	3547,12		2858,92		688,20	1328,10	0,5182
Os.Łokietka 3	7209,88		6484,81		725,07	2324,74	0,3119
Os.Łokietka 4	5819,49		5238,29		581,20	1325,40	0,4385
Os.Łokietka 5	1385,04		5680,25		-4295,21	2163,94	-1,9849
Os.Łokietka 6	3503,59		2830,17		673,42	1139,10	0,5912
Os.Łokietka 7	4307,95		8785,50		-4477,55	2319,84	-1,9301
Os.Łokietka 8	1704,47		1687,71		16,76	1139,10	0,0147
Os.Łokietka 9	1311,73	0,00	3518,18		-2206,45	1060,32	-2,0809
Os.Łokietka 13	2258,35		521,18		1737,17	1258,40	1,3805
Os.Łokietka 14	0,00	143,84	0	771,14	627,30	1258,40	0,4985
Os.Łokietka 15	233,88			1374,80	1608,68	1957,00	0,8220
Os.Łokietka 16	1850,08			752,44	2602,52	1258,40	2,0681
Os.Łokietka 17	99,78			1408,99	1508,77	1263,00	1,1946
Os.Łokietka 18	936,59		0	337,28	1273,87	1258,15	1,0125
Os.Łokietka 19	4300,88		2329,57	0	1971,31	1258,15	1,5668
Os.Łokietka 20	0,00	1128,78		3070,76	1941,98	1824,90	1,0642
Os.Łokietka 21	0,00	3674,08		814,84	-2859,24	2093,90	-1,3655
Os.Łokietka 22	0,00	961,51	262,65	0,00	-1224,16	1044,75	-1,1717
Os.Łokietka 23	950,69			654,60	1605,29	1262,96	1,2711
Os.Łokietka 24	0,00	4525,78		3944,81	-580,97	1262,96	-0,4600
Os.Łokietka 25	0,00	4178,03		3518,84	-659,19	1008,22	-0,6538
Os.Łokietka 26	0,00	5203,75	0	3193,79	-2009,96	1066,32	-1,8850
Os.Łokietka 27	0,00	5849,43		4729,08	-1120,35	1246,84	-0,8986
<b>RAZEM</b>	<b>58366,01</b>	<b>25665,20</b>	<b>63980,18</b>	<b>24571,37</b>	<b>-6708,00</b>	<b>41006,85</b>	<b>-0,1636</b>

## **Zestawienie wykonanych prac remontowych w roku 2021 r.**

1. Malowanie klatki schodowej – ul. Wiejska 26 kl. I - 14.807,66 zł.
2. Malowanie klatki schodowej – ul. Wiejska 26 kl. II – 14.807,66 zł.
3. Wymiana stolarki okiennej – 7.147,25 zł – rozliczenie w czynszu.
4. Wykonanie instalacji domofonowej Łokietka 22 kl. I,II – 4568,32 zł.
5. Wykonanie instalacji domofonowej Łokietka 23 kl. II – 2.694,00 zł.
6. Wykonanie instalacji domofonowej Łokietka 19 kl. I, II – 5138,49 zł.
7. Wykonanie instalacji domofonowej Łokietka 25 kl. I, II – 5.194,00 zł.
8. Montaż instalacji domofonowej – os. W. Łokietka 7 kl. III – 2.176,01 zł.
9. Remont dachu budynek na os. W. Łokietka nr 1 – 12.645,29 zł.
10. Wykonanie naprawy pokrycia dachowego os. W. Łokietka 1 kl. III – 372,16 zł.
11. Wykonanie naprawy pokrycia dachowego os. W. Łokietka 16 kl. II – 1.116,46 zł.
12. Częściowe pokrycie dachu oraz balkon ul. Wiejska 26 – 1.744,80 zł.
13. Częściowe pokrycie dachu os. W. Łokietka 9 – 551,32 zł.
14. Częściowe pokrycie dachu os. W. Łokietka 16 – 1.036,48 zł.
15. W4 – remont dachu na wymiennikowni – 4.000,00 zł.
16. Malowanie drzwi w budynku na os. W. Łokietka 22 – 892,24 zł.
17. Malowanie drzwi w budynku na os. W. Łokietka 24 – 982,59 zł.
18. Malowanie klatek schodowych os W. Łokietka 20 kl. I, II, III – 69.346,79 zł.



19. Docieplenie budynku os. W. Łokietka 3 – 98.354,65 zł.
20. Docieplenie budynku na os. W. Łokietka 5 – 21.639,38 zł.
21. Docieplenie ściany szczytowej południowej os. W. Łokietka 20 – 9.213,72 zł.
22. Docieplenie ściany szczytowej południowej os. W. Łokietka 23 – 56.698,34 zł.
23. Docieplenie ściany szczytowej wschodniej os. W. Łokietka 9 – 30.654,97 zł.
24. Docieplenie ściany szczytowej wschodniej os. W. Łokietka 13 – 35.099,04 zł.
25. Docieplenie elewacji budynku wraz z filarkami okiennymi oraz ściany klatki schodowej w bloku nr 16 na os. W. Łokietka – 25.530,65 zł.
26. Docieplenie budynku nr 3 na os. W. Łokietka – 98.354,65 zł.
27. Wykonanie kostki brukowej – plac gospodarczy przy bloku na os. W. Łokietka nr 15 – 4.137,65 zł.
28. Przebudowa parkingu przy bloku nr 17 na os. W. Łokietka etap I i II – 40.415,1 zł.
29. Wymiana kamer na os. W. Łokietka 27, ul. Wiejska 28, 26 oraz plac zabaw – 11.298,89 zł.
30. Przegląd okresowy stanu technicznego na os. W. Łokietka oraz ul. Wiejska (5letnie) – 8.302,50 zł.
31. Remontu balkonów (z dofinansowaniem) os. W. Łokietka 1, 5, 14, 16, ul. Wiejska 26 – 6.900 zł w ramach spłaty w czynszu.
32. Remont balkonów (z dofinansowaniem) os. W. Łokietka 16 – 1.824,41 zł – w ramach spłaty w czynszu.
33. Remont balkonów (z dofinansowaniem) os. W. Łokietka 6, 7, 15, 22, 25, 26, ul.

Wiejska 30 – 7.768,75 zł – w ramach spłaty w czynszu.

34. Remont balkonów (z dofinansowaniem) os. W. Łokietka 2 – 1.198,48 zł.
35. Wymiana okien (z dofinansowania do stolarki okiennej) os. W. Łokietka 1, 7, 13, 15, 19, 25. - 11.717,25 zł w ramach spłaty w czynszu.
36. Wykonanie projektu wyłącznika p.poż os. W. Łokietka 21 kl. I, II, III – 2.400,00 zł.
37. Wykonanie projektu wyłącznika p.poż os. W. Łokietka 22 kl. I – 800,00 zł.
38. Wymiana płytek przed wejściem os. W. Łokietka 1 – 11.631,62 zł.
39. Nadzór budowlany nad pracami remontowymi – 4.505,84 zł.
40. Remont pomieszczeń biurowych - WSM – 4.321,40 zł.

#### **Plany remontów i wydatków inwestycyjnych na 2022 r.**

- Remont pokrycia dachowego z obróbkami blacharskimi i pracami towarzyszącymi (wymiana instalacji odgromowej) dla nieruchomości na osiedlu Łokietka 18, Łokietka 19 na osiedlu Wiejska 26,28,30.
- Remont i wymiana ciągów chodnikowych dla nieruchomości na osiedlu Łokietka wzdłuż 13,15 i wzdłuż 19 oraz wzdłuż 22 i 17. ( jako prace zamienne planowane w poprzednim roku remont chodnika wzdłuż 18 i 21)
- Wykonanie parkingów przy siedzibie Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy bloku nr 13 i 15 na os. Łokietka
- Wykonanie termomodernizacji nieruchomości na osiedlu Łokietka 13, 15, 22 ściany północne, ściany szczytowe na os. Wiejskiej i Łokietka.
- Ocieplenie stropów na budynkach w których wykonywany będzie wymiana pokrycia dachowego
- Wymiana okien na klatkach schodowych na os. Łokietka 21, 22, 23, 24, 25

- Malowanie klatek schodowych na osiedlu Łokietka nr 21, 27, 17, osiedlu Wiejska 28 lub 30
- Wymiana małej infrastruktury - ławek, koszy na śmieci wstawienie klombów na kwiaty przy wykonywaniu remontu ciągów komunikacyjnych.
- Wykonanie zadaszeń nad wejściami do klatek dla nieruchomości na osiedlu Łokietka 21, 23, 24, 25,26. oraz na os. Wiejska 26,28,30
- Wykonanie remontu balkonów – z tzw. Regulaminu Remontu Balkonów wykonywanych przez lokatorów przez rozliczenie w czynszu.
- Wykonywanie remontu balkonów przez firmy zewnętrzne dla budynków w których jest niezbędna potrzeba ich wykonania.
- Dalsza wymiana monitoringu wizyjnego dla osiedla Łokietka i montaż nowych punktów.
- Refundacja za wykonanie instalacji domofonowych dla nieruchomości które złożą akces do wykonania takiej instalacji jednogłośnie.

W związku z tym, że ceny materiałów zmieniają się w ciągu tygodnia wycena i podawanie konkretnych kwot mija się z celem. Na wszystkie prace będą ogłoszone przetargi i wyłonieni wykonawcy. Po rozpatrzeniu złożonych ofert zostaną zawarte umowy na wykonanie planowanych prac remontowych.

Na rok 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa dysponuje budżetem w wysokości 590.494,08 zł wynikających z opłat na fundusz remontowy w wysokości 1,2 zł/m<sup>2</sup> oraz niewykorzystanych środków z poprzedniego roku 2021 w wysokości 380.703,40 zł.

W związku z wprowadzeniem przepisów dotyczących układów pomiarowych ciepła WSM będzie sukcesywnie wymieniać układy pomiarowe dla wszystkich zarządzanych nieruchomości na układy ze zdalnym odczytem. Ponadto w Dziale ciepłym planujemy wymianę pomp obiegowych ciepłej wody użytkowej na nowe ze względu na wysoki stan wyeksploatowania. W celu wyeliminowania przy remontach spuszczenia zładu w celu

montażu nowych grzejników lub wykonania zmian – chcemy zakupić agregat do do wykonywania mrożenia rur w celu wykonania w.w prac.

Dążąc do tzw. Zero emisyjności budynku administracyjnego planujemy montaż pompy ciepła zasilanej z energii pochodzącej z zainstalowanej fotowoltaiki oraz pokrycie i ocieplenie budynku administracyjnego działanie rozłożone na 2-3 lata finansowane z funduszu remontowego mienia wspólnego. Wykonanie remontu pomieszczeń biur księgowości i GZM oraz wymianę mebli.

W roku 2022 planujemy także wymianę wodomierzy ciepłej wody użytkowej i zimnej wody dla lokali w których wodomierze utraciły już tzw. legalizację (legalizacja wodomierza wg. Prawa jest ważna 5 lat licząc od daty jej wykonania) będzie to realizowane etapowo i w tym roku przypada dla nieruchomości Łokietka 2, 3, 16. Jest to już tzw. wtórny etap. Etap I był wykonany w latach 2014 – 2020. Powyższe działanie jest finansowane bezpośrednio przez lokatora, który zostaje obciążony przez dodatkową opłatę w czynszu w zależności od kwoty należnej za wymianę wodomierza i ilości tych wodomierzy. Kwota po ostatnim przetargu wynosi 2 zł/mc za sztukę płatna przez 60 miesięcy.

### **Istotne zdarzenia w działalności Spółdzielni w 2021 roku**

W 2021 roku zostały wykreślone wszystkie hipoteki z Ksiąg Wieczystych w związku ze spłatą przez Wolbromską Spółdzielnię Mieszkaniową wszystkich kredytów długoterminowych z PKO BP SA Oddział w Krakowie. Kredyty te, były zabezpieczone hipotekami na budynkach o numerach 13 do 27 na Osiedlu Władysława Łokietka na kwotę:

- 2.313.040,80 zł,
- 8.103.279,00 zł,
- 150.312,70 zł,
- 639.538,10 zł

na rzecz Banku PKO BP SA O/Kraków.

Podpisano umowy z PSG w Krakowie w zakresie wykonania przyłącza gazowego do wymiennikowni W-2 z terminem wykonania 31.08.2023 r.

### **III. Informacje o przewidywanym rozwoju jednostki.**

Zarząd na 2022 rok zamierza działać w zakresie:

- administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, aktualnie 18 wspólnot.
- kontynuacji monitoringu zasobów mieszkaniowych, głównie placów gospodarczych,
- racjonalnego gospodarowania wolnymi środkami finansowymi,
- realizacji planu remontowego i inwestycyjnego,
- dalszego uzyskiwania z Gminy lokali socjalnych dla eksmitowanych lokatorów,
- podejmowania wszechstronnych działań wobec lokatorów zalegających z zapłatą czynszów,
- wprowadzenia wsparcia finansowego do remontów balkonów dla mieszkańców z funduszu remontowego,
- dostosowanie aktów wewnętrznych Spółdzielni do nowych przepisów prawa mieszkaniowego,
- obecnie prowadzone są działania zmierzające do wybudowania źródła ciepła - ciepłowni gazowej. Trwają prace związane z przygotowaniem dokumentacji oraz uzgodnień z Ochroną Środowiska i Spółką Gazową. Inwestycja będzie realizowana w najbliższych latach.

Budowa źródła wytwarzania energii cieplnej poprzez zainstalowanie w istniejących węzłach ciepłowniczych dwóch kotłów gazowych wysokotemperaturowych o mocy 2x2,6 MWh oraz układu kogeneracyjnego znajduje jak najbardziej uzasadnienie ekonomiczne

techniczne dla tego działania poprawiającego bezpieczeństwo energetyczne i cenowe realizowanego zadania.

Chwilowe rozbieżności w zakresie cen paliwa pierwotnego w postaci gazu ziemnego a ceną węgla kamiennego, którego eksploatacja będzie nakładać na producenta coraz to wyższe opłaty aż do całkowitego wycofania tego paliwa z możliwości stosowania w okresie kontraktowym powinna przechylić się na korzyść gazu ziemnego jako paliwa mniej emisyjnego CO<sub>2</sub>.

Brak alternatywnego bardziej korzystnego rozwiązania technicznego na obecnym stanie możliwości zastosowania innych rozwiązań technologicznych.

#### **IV. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej. Ocena wyniku finansowego jaki osiągnęła Spółdzielnia za 2021 rok.**

Pomimo występowania obiektywnych trudności w egzekwowaniu bieżących należności czynszowych tj. nieskuteczności egzekucji komorniczych oraz eksmisyjnych w 2021 roku wynikających z braku lokali socjalnych przydzielanych przez Gminę, łączny wynik finansowy z całej działalności Spółdzielni ( tj. wynik na działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak i na pozostałej działalności wynosi **36.527,99zł.**

w tym:

wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi	12.481,48 zł
wynik na pozostałej działalności (nadwyżka bilansowa)	24.046,51 zł

Przychody ogółem za rok 2021 wyniosły – 7.379.202,46 zł i wzrosły o 163.857,30 zł

w stosunku do 2020 roku tj o 2,27%.

Koszty ogółem Spółdzielni wyniosły za rok 2021 – 7.419.757,17 zł i wzrosły o 479.778,22 zł w stosunku do 2020 roku tj. o 6,91%.

Na wynik finansowy GZM ma także wpływ nadwyżka bilansowa za lata poprzednie w wysokości 78.236,70 zł.

Na podstawie rocznych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania publicznoprawne były realizowane terminowo. Oceniając sytuację finansową Spółdzielni można stwierdzić, iż kształtuje się ona na stabilnym poziomie. Wynik osiągnięty w roku 2021 pozwala na dalsze kontynuowanie działalności i nie wykazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji działalności w 2022 roku i latach następnych.

W związku z tym, wynik z pozostałej działalności (nadwyżka bilansowa) w kwocie 24.046,51 zł proponujemy przeznaczyć pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych w 2022 roku.

#### V. Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki

Wskaźniki rentowności przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa wskaźnika i jego wzoru	Miernik	2021	2020	2019
1.	<b>Rentowność majątku (ROA)</b>				
	Wynik finansowy netto x 100	[%]	<b>0,32</b>	<b>3,53</b>	<b>0,4</b>
	aktywa ogółem				
2.	<b>Rentowność przychodów</b>				
	Wynik finansowy netto x 100	[%]	<b>0,33</b>	<b>3,86</b>	<b>0,54</b>
	przychody ogółem				
3.	<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>				
	Wynik finansowy netto x 100	[%]	<b>0,44</b>	<b>4,47</b>	<b>0,5</b>
	kapitał własny				
4.	<b>Rentowność sprzedaży produktów i usług</b>				
	Wynik finansowy netto x 100	[%]	<b>-0,62</b>	<b>0,22</b>	<b>0,04</b>
	przychody ze sprzedaży				

## **Wyjaśnienie tabeli:**

### **Wiersz nr 1.**

W 2021 r. Spółdzielnia osiągnęła 0,32 % zysku przy posiadanych wartościach aktywów trwałych. Biorąc od uwagę lata 2019-2021 rentowność majątku wykazywała tendencję dodatnią o czym świadczy fakt, iż Spółdzielnia na przestrzeni w/w lat wykazywała zysk a nie stratę.

### **Wiersz nr 2**

Rentowność przychodów w 2021 roku wynosiła 0,33 %.

### **Wiersz nr 3**

Wynik analizy rentowności kapitału własnego określa, jak dobrze Spółdzielnia radzi sobie z wykorzystaniem kapitału własnego. W 2021 roku wskaźnik ROE kształtował się na poziomie 0,44 %.

### **Wiersz nr 4.**

Rentowność sprzedaży produktów i usług a więc stosunek zysku do przychodu netto w 2021 roku wynosił -0,62%.



**VI. Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki oraz informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.**

Lp.	Obszar działalności Spółdzielni	Wskaźnik
1.	Odpowiedzialność w łańcuchu z podmiotami zewnętrznymi.	zawieranie umów zgodnych z obowiązującymi przepisami
		terminowość płatności faktur
2.	Troska o środowisko	segregowanie odpadów
		użytkowanie odpadów niebezpiecznych
		optymalizacja kosztów wydruku
		liczba dokumentów papierowych jest optymalizowana
3.	Obszar pracowniczy	zatrudnienie 24 pracowników
		wspieranie różnorodności (niepełnosprawności)
		zaangażowanie pracowników na poziomie 90%. Pracownicy potrafią całkowicie wykroczyć poza zakres swoich obowiązków, aby zapewnić realizację potrzeb spółdzielni
		wskaźnik fluktuacji kształtuje się na poziomie 8,3 % (2/24) jest to iloraz całkowitej liczby pracowników, którzy odeszli ze spółdzielni w ciągu roku od chwili obecnej i całkowitej liczby pracowników obecnie zatrudnionych.

## **VII. Odniesienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym, a także dodatkowe wyjaśnienia tych kwot**

Wszystkie informacje wynikające ze sprawozdania finansowego zawarte są w dodatkowych informacjach i objaśnieniach jako element sprawozdania finansowego.

### **Podsumowanie**

Przedstawiając niniejszym sprawozdanie ze swojej działalności Zarząd Wolbromskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prosi o jego przychylną i obiektywną ocenę oraz przyjęcie i podjęcie stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia, przy okazji składając podziękowanie Wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań przez zapewnienie niezakłóconej bieżącej pracy naszej Spółdzielni i jej pozytywnego postrzegania przez zewnętrzne otoczenie Spółdzielni.