

## SPRAWOZDANIE

### Zarządu z działalności Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu za 2023 rok.

W roku 2023 w Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu realizowane były zadania podstawowych działalności spółdzielni, w szczególności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w niej działalność remontowo-naprawcza.

Oprócz działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona była działalność inwestycyjna, członkowsko-mieszkaniowa, samorządowa.

#### Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Wielkość i zakres zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela 1, z której wynika, że stan zasobów ogółem nie ulega zmianie i utrzymuje się na tym samym poziomie od ponad trzech lat. Zmienia się natomiast co roku ilość i powierzchnia zasobów przenoszonych na wyodrębnioną własność, przy jednoczesnym zmniejszaniu się zasobów będących własnością Spółdzielni.

Tabela 1. Wielkość i zakres zasobów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 2021	Stan na 2022	Stan na 2023	%
1.	Budynki mieszkalne - ilość	76	76	76	100
2.	Mieszkania ogółem w tym:	3 201	3 202	3 204	100
	wyodrębniona własność	1 047	1 057	1 074	101
	spółdzielcze prawa do lokali	2 154	2 145	2 130	100
3.	Izby	11 474	11 480	11 484	100
4.	Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych	176 972	176 972	174 326	100
5.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tym:	162 909	162 958	163 033	100
	wyodrębniona własność	53 825	54 339	55 163	101
	spółdzielcze prawa do lokali	109 084	108 619	107 870	100
6.	Powierzchnia lokali użytkowych	14 063	14 014	11 293	100
7.	Ilość lokali ogółem	544	543	516	100
	w tym garaże	463	463	463	100

W okresie sprawozdawczym jak również w latach poprzednich w eksploatacji zasobów mieszkaniowych spółdzielni, położono bardzo duży nacisk na utrzymaniu dobrego stanu technicznego i porządkowego tych zasobów.

## Gospodarka remontowa

W gospodarce zasobami mieszkaniowymi remonty zajmują czołowe miejsce, gdyż wpływa to na stan techniczny i wygląd zasobów. Remonty w spółdzielni prowadzone są w oparciu o wcześniej opracowany plan finansowo-rzeczowy, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. W planie tym określone są potrzeby remontowe, które wynikają z przeprowadzonych przeglądów zasobów mieszkaniowych dokonywanych wiosną i jesienią każdego roku. Prowadzenie remontów w 2023r. uwzględniało też nowe uwarunkowania związane z inflacją i trudną sytuacją rynku budowlanego. Niektóre z zaplanowanych wcześniej prac musiały ulec przesunięciu na terminy późniejsze. Wykonanie planu kosztów funduszu remontowego za rok 2023 przedstawia tabela nr 2. W okresie sprawozdawczym, rzeczowo wykonano min:

- 1. Remont i malowanie klatek schodowych:** Wałcz, oś. Dolne Miasto 10.
- 2. Remont poszycia dachowego:** Wałcz, os. Dolne Miasto 6.
- 3. Remonty i utwardzenia dróg, zieleńce, chodniki i parkingi:** Wałcz, ul. Chopina 52, ul. Chopina 56-60, ul. Chełmińska 29, 31, os. Dolne Miasto 20, 21, os. Dolne Miasto 25, ul. Kościuszki 1-11, ul. Kościuszki 12-14a, ul. Kościuszki 21 – 25.
- 4. Remonty garaży - dachy, elewacje, rynny, rury spustowe:** Wałcz przy: os. Dolne Miasto 10 ( 201-306; 405-415), os. Dolne Miasto 16 ( 1a-24a), os. Dolne Miasto 25 (37-60), ul. Królowej Jadwigi 16 ( 1-25,1a).
- 5. Izolacja ścian piwnic:** Wałcz ul. Kościuszki 13, ul. Kościuszki 15, 17, 19 ( do zakończenia w 2024r. ).
- 6. Instalacja ciepłej wody użytkowej:** Wałcz, ul. Kościuszki 6 - 12a.
- 7. Instalacja fotowoltaiki - ( program pilotażowy z 50 % dotacją BGK ):** Wałcz, os. Dolne Miasto 7, os. Dolne miasto 15 - wykonano projekty z wnioskiem o granty.
- 8. Altany śmietnikowe - nowe:** Wałcz, ul. Kościuszki 12-14a.
- 9. Kompleksowe czyszczenie i naprawa pionów kanalizacyjnych - mechaniczne lub chemicznie:** Wałcz, os. Dolne Miasto 15, os. Dolne Miasto 25, os. Dolne Miasto 30, ul. Wojska Polskiego 13-25.
- 10. Instalacja monitoringu wizyjnego altan śmietnikowych:** Wałcz, ul. Kościuszki 19 - 25, ul. Kościuszki 6-12a, ul. Wojska Polskiego 24a, ul. Wojska Polskiego 26, al. Tysiąclecia 5-7
- 11. Inne prace budowlane:**
  - **remont wiatrolapów:** Wałcz, os. Dolne Miasto 7,
  - **remont logii balkonowych:** Wałcz, os. Dolne Miasto 16, 21 i 24,
  - **montaż daszków nad balkonami :** Wałcz, ul. Kościuszki 6-12a, ul. Kościuszki 13, ul. Wojska Polskiego 26,
  - **remont schodów:** Tuczno, ul. Wolności 20,
  - **remont rozdzielni c.o.:** - (przygotowanie do instalacji c. w. u ) w Wałcz, ul. Kr. Jadwigi 12, 14, 16,
  - **remont elewacji budynku:** Mirosławiec, ul. Spokojna 1.

### Koszty GZM w Spółdzielni stanowią:

- koszty eksploatacji podstawowej,
- koszty centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy ciepłej wody,
- koszty eksploatacji wind,
- koszty działalności społeczno-wychowawczej.

Tabela 2. Koszty i dochody funduszu remontowego za 2023 rok.

Lp.	Treść	2022		2023				
		wykon. tys.zł.	w zł/m2 m-cznie	Plan w tys.zł.	w zł/m2 m-cznie	wykon. w tys.zł	w zł/m2 m-cznie	%
<b>KOSZTY</b>								
1	Roboty elektryczne	0,4	0,00	335	0,17	7,3	0,00	2
2	Roboty dekarские i blacharskie	541,5	0,28	230	0,12	260,1	0,13	113
3	Roboty budowlane	919,1	0,47	1261	0,64	670,1	0,34	53
4	Wymiana okien	42,3	0,02	85	0,04	121,5	0,06	143
5	Roboty wodno-kanalizacyjne	82,8	0,04	315	0,16	387,3	0,20	123
6	Remont instalacji gazowej	106,6	0,05	70	0,04	66,8	0,03	95
7	Remont domofonów		0,00	10	0,01		0,00	0
8	Remont sieci c.o. i c.w.	1 050,2	0,54	280	0,14	259,7	0,13	93
9	Remont nawierzchni garaże		0,00	0	0,00		0,00	0
10	Malowanie klatek schodowych	82,60	0,04	90	0,05	1,2	0,00	1
11	Wymiana drzwi wejściowych	56,40	0,03	0	0,00		0,00	0
12	Remonty dróg, placów zabaw i chodników	253,30	0,13	<b>825,3</b>	0,42	564,60	0,29	68
13	Inne roboty - wymiana wodomierzy		0,00		0,00		0,00	
a/	<b>Remonty bieżące</b>	<b>3 135,2</b>	1,60	<b>3 501,3</b>	1,77	<b>2 338,6</b>	1,19	67
b/	Termomodernizacja splota	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0
	<b>Razem koszt /a + b/</b>	<b>3 135,2</b>	1,60	<b>3 501,3</b>	1,77	<b>2 338,6</b>	1,19	<b>67</b>
<b>Dochody</b>								
1	<b>Stan funduszu na 1.01.</b>	1 788,2	0,91	1 788,2	0,91	1 134,0	0,58	63
2	Dochody roku	<b>2 480,9</b>	1,27	<b>2 431,3</b>	1,23	<b>2 491,8</b>	1,27	<b>102</b>
	odpisy od lokali mieszkalnych	2 350,9	1,20	2 309,5	1,17	2 321,5	1,19	101
	odpisy od lokali użytkowych	130,0	0,07	121,8	0,06	115,7	0,06	95
	inne wpływy (podział WF)					54,60		
	termomodernizacja	0,0	0,00	0	0,00	0,0	0,00	0
	dotacja premia termo.							
	pozostałe dochody - wodomierze		0,00		0,00		0,00	
3	<b>Stan funduszu na koniec okresu</b>	<b>1 133,9</b>	0,58	<b>718,2</b>	0,36	<b>1 287,2</b>	0,66	

Sporządził: Angelika Krupińska



Koszty	6 550,0	<b>8 451,0</b>	165,0	<b>160,9</b>	190,0	<b>151,1</b>	58,0	<b>53,4</b>	6 963,0	<b>8816,4</b>	127
Dochody	6 550,0	<b>8 451,0</b>	165,0	<b>160,9</b>	190,0	<b>151,1</b>	58,0	<b>53,4</b>	6 963,0	<b>8816,4</b>	127
<b>Centr.ogrzew. ODSW</b>											
Koszty		<b>81,1</b>								<b>81,1</b>	
Dochody		<b>86,2</b>								<b>86,2</b>	
<b>Razem c.o. koszty</b>		<b>8532,1</b>		<b>160,9</b>		<b>151,1</b>		<b>53,4</b>		<b>8897,5</b>	
<b>Razem c.o. dochody</b>		<b>8537,2</b>		<b>160,9</b>		<b>151,1</b>		<b>53,4</b>		<b>8902,6</b>	
<b>Wynik</b>										<b>5,1</b>	
<b>III CIEPŁA WODA</b>											
Koszty	2 457,0	1 771,3							2 457,0	<b>1771,3</b>	72
Dochody	2 457,0	1 771,3							2 457,0	<b>1771,3</b>	72
<b>Wynik</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0,0</b>	
<b>IV Chopina -wspólnota</b>											
Koszty		5,3								5,3	
Dochody		5,4								5,4	
<b>wynik</b>		<b>0,1</b>								<b>0,1</b>	
<b>Ogółem</b>											
<b>Koszty</b>	18 760,4	19 915,2	481,5	453,3	535,1	472,8	137,3	116,8	19 914,3	<b>20 958,6</b>	105
<b>Przychody</b>	19 127,1	20 809,3	450,7	439,2	542,5	508,5	117,8	108,7	20 238,1	<b>21 866,2</b>	108
Wynik brutto									323,8	<b>907,6</b>	
<b>DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA</b>											
<b>Przychody</b>	833,7	1254,3	0,4	0,2	0,5	0,3	22,8	23,3	857,4	<b>1364,3</b>	159
<b>Koszty</b>	406,7	446,8	0,4	0,2	1,4	1,2	26,9	23,9	435,4	<b>553,2</b>	127
Wynik brutto									422	<b>811,1</b>	192
podatek									80	154	192
wynik netto									342	<b>657,0</b>	192

koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu na 31.12.2023r. 9.091,67 zł

553,2

**9,1**

544,1

1364,3

544,1

**820,2**

dochody koszty w.net.

podatek

odsetki nieotrzymane - naliczone w roku ubiegłym -23 173,15

-23,2

odsetki otrzymane na 31.12.2022r. **29 995,1**

30

białe certyfikaty nieotrzymane

0

1364,3

**1371,1**

544,1

**827**

**157,1**

<b>Przychody</b>	479,8	1254,3	2,5	0,2	3,2	0,3	0,4	23,3	486	<b>1364,3</b>	281
<b>Koszty</b>	280,3	446,8	2,5	0,2	3,9	1,2	0,4	23,9	287,1	<b>553,2</b>	193
Wynik brutto									<b>198,9</b>	<b>811,1</b>	408
podatek									38	<b>157,1</b>	416
<b>Wynik netto</b>									161	<b>654,0</b>	406

**WYKONANIE PANU KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ - MIESZKANIA za 2023 ROK**

Tabela 4

Lp.	Treść	Wałcz			Człopa			Mirosławiec			Tuczno			Ogółem							
		2023		2022	2023		2022	2023		2022	2023		2022	2023							
		Plan	wykon. Rok	%	Plan	wykon. Rok	%	Plan	wykon. Rok	%	Plan	wykon. Rok	%	Plan	wykon. Rok	%					
1	Koszty obsługi technicznej i mienia spółdzielni	592,7	680,3	653,7	96	16,1	18,3	15,4	84	18,8	21,9	18,2	83	1,9	2,3	2,1	91	629,5	722,8	689,4	95
2	Utrzymanie czystości	792,2	875,0	822,6	94	23,2	26,5	25,8	97	13,1	15,0	14,5	97	6,4	7,3	6,8	93	834,9	923,8	869,7	94
3	Energia elektrycza	96,4	100,0	120,2	120	1,3	1,4	1,5	107	0,9	0,6	1,8	300	1,5	1,4	1,6	114	100,1	103,4	125,1	121
4	Woda i kanalizacja	62,2	70,0	46,5	66	41,5	67,0	40,9	61	64,2	78,9	64,2	81	5,3	9,7	5,2	54	173,2	225,6	156,8	70
5	Wywóz nieczystości stałych	2269,1	2253,0	2238,6	99	49,8	57,1	63,8	112	63,8	69,7	70,2	101					2382,7	2379,8	2372,6	100
6	Podatek od nieruchomości	168,5	176,9	167,4	95	3,7	4,0	4	100	0,9	1,0	1	100	0,5	0,6	0,6	100	173,6	182,5	173	95
7	Wieczyste użytkowaie terenu		0,0		0		0,0		0		0,0				0,0		0	0	0	0	0
8	Koszty konserwacji	325,2	355,8	351,1	99	18,7	20,0	21,5	108	11,3	12,1	12,4	102	13,5	15,0	6,7	45	368,7	402,9	391,7	97
9	Przeeglady okresowe	52,4	100,0	141	141	2,6	3,5	3,6	103	3,4	4,0	0,7	18	0,4	0,8	0,6	75	58,8	108,3	145,9	135
10	Odpisy na fundusz remontowy	2352,2	2319,8	2346,1	101	66,7	66,7	66,7	100	84,1	87,8	90,1	103	9,3	9,3	9,3	100	2512,3	2483,6	2512,2	101
	a/ lokale mieszkalne	2203,4	2162,0	2173,9	101	66,7	66,7	66,7	100	71,5	71,5	71,5	100	9,3	9,3	9,3	100	2350,9	2309,5	2321,4	101
	b/ liczniki wody		0,0		0		0,0		0		0,0				0,0		0	0	0	0	0
	c/ termomodernizacja - spłata		0,0		0													0	0	0	0
	d/ inne - sprzężanie klatek	148,8	157,8	172,2	109				0	12,6	16,3	18,6	114				0	161,4	174,1	190,8	110
11	Narzut kosztów ogólnych	1192,2	1359,6	1319,6	97	32,3	36,5	31,1	85	37,8	43,7	37,1	85	3,9	4,5	4,3	96	1266,2	1444,3	1392,1	96
12	Ubezpieczenie budynków	118,8	124,7	135,5	109	2,5	2,6	2,8	108	3,3	3,5	3,8	109	0,4	0,5	0,5	100	125	131,3	142,6	109
13	Pozostałe koszty	106,9	112,0	175,2	156	7,3	8,0	10	125	3	3,5	5,2	149	1,4	0,7	1,4	200	118,6	124,2	191,8	154
14	Ścieki opadowe	48,1	53,0	63,7	120													48,1	53	63,7	120
15	Odsetki od kredytu termo										0,0		0					0	0	0	0
16	Deratyzacja	46	56,0	48,9	87	1,2	1,5	1,2	80	1,5	2,0	1,3	65	0,2	0,3	0,4	133	0	59,8	51,8	87
17	Udrażnianie kanalizacji	57,3	67,0	68,5	102	1,2	0,7	1,9	271										67,7	70,4	104
	<b>Razem</b>	8280,2	8703,1	8698,6	100	268,1	313,8	290,2	92	306,1	343,7	320,5	93	44,7	52,4	39,5	75	8899,1	9413,0	9348,8	99

Sporządził: Angelika Krupińska



## Planowane i poniesione koszty oraz dochody eksploatacji podstawowej przedstawiają tabele nr 3, 4 i 4a.

Z przedstawionych danych tabeli nr 3 wynika, że Spółdzielnia w 2023r. zanotowała na eksploatacji podstawowej mieszkań nadwyżkę dochodów nad kosztami, której persaldo wynosi 69,7 tyś. zł. Z tego 35 nieruchomości zanotowało niedobór w kwocie 640,4 tysięcy zł, natomiast 57 nieruchomości uzyskało nadwyżkę dochodów nad kosztami. Wielkości te zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w roku następnym.

Na zwiększenie kosztów eksploatacji podstawowej mieszkań i lokali użytkowych miały również wpływ wzrosty opłat m.in. za energię elektryczną, koszty konserwacji czy też koszty dokumentacji i nadzorów przy wykonywanych remontach zasobów WSM. Wzrosty te były wynikiem wysokiej inflacji oraz podwyżki minimalnego wynagrodzenia, od którego zależy stawka roboczogodziny dla kontrahentów wykonujących usługi dla Spółdzielni.

O wynikach na gospodarce zasobów mieszkaniowych informowana jest na bieżąco komisja rewizyjna oraz członkowie Rady Nadzorczej. Na wniosek Zarządu członkowie Rady Nadzorczej podjęli uchwałę zmieniającą stawki od 01.10.2023r., co pozwoli w najbliższym czasie wygenerować salda dodatnie na nieruchomościach. Zarząd dalej będzie analizował wyniki na nieruchomościach i na bieżąco wnioskował o zmianę struktury opłat.

W działalności gospodarczej odnotowano nadwyżkę dochodów nad kosztami w kwocie 811,1 tysięcy zł, która po zmniejszeniu o wielkość podatku dochodowego wynosi 654,0 tysięcy zł. W kwocie tej znajdują się pożytki na nieruchomościach w wysokości 104,0 tyś. zł. O przeznaczeniu zysku zadecyduje Walne Zgromadzenie, Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie nadwyżki na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na remont budynku przy ul. Wojska Polskiego 2-6 w Wałczu.

**Tabela 5. Wykonanie Planu kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej za 2023 rok.**

Lp.	Miasto – osiedle	2022			2023		
		Plan	wykon.	%	Plan	wykon.	% wykon.
I	<b>CENTRALNE OGRZEWANIE</b>						
1	Wałcz	6 197,10	4 841,50	78	6 550,00	8 532,10	130
2	Człopa	164,80	136,90	83	165,00	160,90	98
3	Mirosławiec	218,20	124,00	57	190,00	151,10	80
4	Tuczno	41,20	48,00	117	58,00	53,40	92
	Razem	6 621,30	5 150,40	78	6 963,00	8 897,50	128
II	<b>CIEPŁA WODA</b>						
	Wałcz	1 381,80	1 392,50	101	2 457,00	1 771,30	72
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>8 003,10</b>	<b>6 542,90</b>	<b>82</b>	<b>9 420,00</b>	<b>10 668,80</b>	<b>113</b>

Sporządził: Angelika Krupińska



## Centralne ogrzewanie i ciepła woda

Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej poniesione w 2023r. przedstawia tabela nr 5. Z danych tabeli wynika, że koszty ogółem centralnego ogrzewania zostały wykonane w 128 %. Przekroczenie kosztów w miejscowości Wałcz jest wynikiem dwóch podwyżek dokonanych przez Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Wałczu.

Koszty zużycia ciepłej wody użytkowej wyniosły 72 % co mieści się w granicach planu.

**Tabela 6. Działalność członkowsko-mieszkaniowa, liczba członków Spółdzielni w latach 2020-2023.**

L.p.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023
I	<b>Stan członków ogółem</b>				
	<b>Na 01.01.</b>	<b>4198</b>	<b>4228</b>	<b>4198</b>	<b>4176</b>
	Przybyło w ciągu roku	143	140	111	150
	Ubyło w ciągu roku	113	170	133	147
	<b>Stan na 31.12.</b>	<b>4228</b>	<b>4198</b>	<b>4176</b>	<b>4179</b>
II	Osoby prawne	1	1	1	1

Jak widać w powyższej tabeli, w ostatnich latach nastąpił duży wzrost liczby członków, co związane jest z nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy Prawo spółdzielcze ( Ustawa z 20.07.2017r. - Dz.U. z 2020r. poz.275,568,695). W wyniku tej nowelizacji członkiem Spółdzielni staje się każda osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie do tych praw lub jest założycielem Spółdzielni.

### **Stan majątkowy Spółdzielni przedstawia tabela 7.**

Z danych tabeli 7 wynika, że z roku na rok systematycznie spadają wielkości bilansowe Spółdzielni. Spadek ten w roku 2023 w porównaniu do 2022 wynosi 1,86 %.

Najwyższe zmniejszenie dotyczy środków trwałych oraz finansujących ich wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Przyczyną tego jest przenoszenie lokali na wyodrębnioną własność, a tym samym wyprowadzenie majątku z ewidencji Spółdzielni. Spadek wartości funduszu remontowego związany był ze zmianą struktury opłat oraz większymi kosztami na remont zasobów. Mimo zmniejszenia się wartości majątku posiada on pełne pokrycie w źródłach finansowania i nie zagraża destabilizacji finansowej. Zgromadzone środki finansowe pozwalają na kontynuację działalności Spółdzielni w roku następnym bez żadnych zakłóceń.

Tabela 7. Stan majątkowy Spółdzielni

w tys. zł.

LP.	Wyszczególnienie	Lata					Wsk.% 2023/2022
		2019	2020	2021	2022	2023	
<b>A.</b>	<b>AKTYWA</b>						
1	Środki trwałe (bez gruntów)	31 758,00	30 530,00	29 344,50	28 248,00	27 078,70	95,86
2	Grunty	7 782,90	7 703,60	7 628,90	7 546,20	7 461,90	98,88
3	Środki trwałe w budowie	6,60	6,70	6,70	8,00	8,00	0,00
4	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Środki pieniężne	8 588,10	8 654,00	8 614,60	9 136,50	10 001,20	109,46
6	Należności krótkoterminowe	1 317,50	1 079,70	1 115,70	1 272,30	1 426,60	112,13
7	Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	2 485,20	1 240,70	1 358,90	1 123,70	1 116,70	99,38
8	Nie wniesione wkłady mieszkaniowe	361,70	297,00	231,00	177,10	103,70	58,55
9	Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	712,00	1 966,30	2 495,00	2 317,80	1 706,10	73,61
	w tym: wynik ujemny na GZM	310,20	812,90	1 232,00	1 091,30	640,40	58,68
	<b>Razem</b>	<b>53 012,00</b>	<b>51 478,00</b>	<b>50 795,30</b>	<b>49 829,60</b>	<b>48 902,90</b>	<b>98,14</b>
<b>B.</b>	<b>PASYWA</b>						
1	Wkłady mieszkaniowe	40 951,70	39 720,80	38 604,60	37 562,30	36 257,60	96,53
2	Nie wniesione wkłady mieszkaniowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Kredyty i pożyczki	465,60	112,70	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Fundusz zasobowy	4 108,30	4 022,90	3 887,70	3 757,40	3 831,40	101,97
5	Fundusz udziałowy	117,30	114,00	109,70	105,60	101,80	96,40
6	Fundusze specjalne	3 675,40	3 855,60	4 217,80	3 313,00	3 117,80	94,11
	w tym: fundusz remontowy	3 603,80	3 783,30	4 144,90	3 239,50	3 043,50	93,95
7	Zysk netto	207,80	104,90	148,40	385,80	554,20	143,65
8	Inne zobowiązania	3 485,90	3 547,10	3 827,10	4 705,50	5 040,10	107,11
	w tym: wynik dodatni GZM	657,30	186,70	122,70	132,30	670,60	506,88
	<b>Razem</b>	<b>53 012,00</b>	<b>51 478,00</b>	<b>50 795,30</b>	<b>49 829,60</b>	<b>48 902,90</b>	<b>98,14</b>

Sporządził: Angelika Krupińska

## Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

W roku 2023 po pandemii COVID-19 oraz zmniejszeniu odpisu do 0,01 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, Spółdzielnia nadal nie prowadziła zajęć w ramach działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej. Łączne koszty przeznaczone na działalność społeczno - oświatowo - kulturalną w 2023 roku wyniosły 12,2 tys. zł.

**Stan zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach WSM L-W w Wałczu na dzień 31.12.2023 roku w porównaniu do lat 2020-2022, przedstawia się następująco:**

**Tabela 8. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych w latach 2020-2023 oraz kwoty wyegzekwowane od dłużników.**

	2020	2021	2022	2023
Zaległości w opłatach - lokale mieszkalne	1 134 410,21	1 212 934,61	1 304 226,76	1 312 898,31
Zaległości w opłatach - lokale użytkowe	49 498,15	59 112,35	65 297,47	45 526,83
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>1 183 908,36</b>	<b>1 272 046,96</b>	<b>1 369 524,23</b>	<b>1 358 425,14</b>
Ściągalność odsetek	10 135,89	8 931,33	56 249,26	15 279,24
Ściągalność kosztów zastępstwa procesowego	6 460,00	6 180,00	6 870,00	32 368,76
<b>Razem</b>	<b>16 595,89</b>	<b>15 111,33</b>	<b>63 119,26</b>	<b>47 648,00</b>
<b>Suma kwot wyegzekwowanych od dłużników</b>	<b>133 971,96</b>	<b>-73 027,27</b>	<b>-34 358,01</b>	<b>58 747,09</b>

Sporządził: Angelika Krupińska

Powyższe obrazuje, że przebyta pandemia oraz drastyczny wzrost inflacji w kraju, spowodowało duże problemy mieszkańców związane z zatrudnieniem i wynagrodzeniem. Nastąpiło pogorszenie sytuacji życiowej mieszkańców co wpłynęło na wzrost osób nieterminowo uiszczających opłaty eksploatacyjne, a tym samym wzrost zadłużenia Spółdzielni. Stan pandemii spowodował, że komornicy nie mogli przeprowadzać eksmisji osób zadłużonych, toczące się w sądach sprawy spadkowe i o ustanowienie kuratora wydłużały się o kilkanaście miesięcy. Zarząd nadal kontynuuje przewidziane prawem działania w celu dalszego obniżenia poziomu zadłużenia w opłatach za używanie lokali, co pozytywnie wpływa na kondycję finansową Spółdzielni.

Tabela nr 9. Liczba spraw skierowanych do Sądu w 2023 roku w sprawach dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach WSM L-W w Wałczu, w porównaniu do lat 2020-2022, przedstawia się następująco.

Stan na:	Liczba spraw skierowanych do Sądu:	W tym o „eksmisję”
31.12.2020r.	15	0
31.12.2021r.	25	0
31.12.2022r.	27	0
31.12.2023r.	25	0

Sporządził: Angelika Krupińska

Oprócz pozwów o zapłatę prowadzone są również postępowania o stwierdzenie nabycia spadku wobec uchylania się spadkobierców w tym przedmiocie, jak również sprawy o wyznaczenie kuratora dla osób, które nie przebywają w kraju. Dodatkowo wystawiono 514 różnych pism do dłużników dotyczących m.in. wezwań do zapłaty, rozłożenia długu na raty. W związku z przebytą pandemią COVID-19 i związanymi z nią obostrzeniami, Spółdzielnia nie mogła przeprowadzić kolejnych eksmisji osób zadłużonych. Po zakończeniu pandemii postępowania eksmisyjne zostały wznowione.

### Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

1. Pion techniczny:
  - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi,
  - Inwestycje.
2. Pion ekonomiczny:
  - Dział finansowo-księgowy,
  - Sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
  - Windykacja należności.
3. Pion ogólny:
  - Organizacja i samorząd,
  - Sprawy ogólnoadministracyjne.

Tabela 10. Zatrudnienie pracowników technicznych, administracyjnych i biurowych w poszczególnych działach w latach 2021-2023 przedstawia się następująco w etatach.

Treść	2021	2022	2023
<b>Ogółem:</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
z tego kierownictwo Spółdzielni	1	1	1
Dział techniczny w tym:	6	6	6
- umysłowi	5	5	5
- dozorca-sprzątac	1	1	1
Dział finansowo-księgowy	5	5	5
Dział kadr	1	1	1
Dział administracyjny	1	1	1

## Praca Zarządu Spółdzielni

Zarząd w składzie:

1. Podkowa Łukasz – Prezes Zarządu
2. Maciej Zaręba – Z-ca Prezesa ds. Technicznych
3. Angelika Krupińska – Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych

Tematyką prac Zarządu jako organu samorządowego w okresie sprawozdawczym było:

- rozpatrywanie podań członków i kandydatów,
- sprawy kadrowe i dyscyplina pracy,
- analiza gospodarki – zabezpieczenie przed marnotrawstwem majątku,
- analiza kosztów GZM,
- analiza przebiegu remontów i konserwacji,
- analiza finansowa Spółdzielni,
- sprawy BHP i ppoż. oraz obrony cywilnej,
- opracowywanie planów finansowo-gospodarczych na 2024r.,
- analiza materiałów przedkładanych przez Zarząd organom samorządowym.

Wałcz, dn.20.03.2024r.

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomicznych  
mgr Angelika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Technicznych  
mgr inż. Maciej Zaręba

Prezes Zarządu  
mgr inż. Łukasz Podkowa

Walecka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Lokatorsko-Własnościowa  
78-300 WAŁCZ  
ul. Wojska Polskiego 2-b, tel. 0672580167  
NIP 765-000-70-97