

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WIEJSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BUSZKOWACH Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2022 ROK

Działalność Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach prowadzona była w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, realizując obowiązek wynikający z zapisów § 75 Statutu Spółdzielni, przekłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022 roku i jej sytuacji ekonomiczno - finansowej według stanu na dzień 31.12.2022 r.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Walne Zgromadzenie - najwyższy organ Spółdzielni, do kompetencji którego należą najważniejsze sprawy Spółdzielni ujęte w § 55 Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach zostało zwołane na dzień 31/01/2022 r. Uchwałą 1/01/2022 Zarządu Spółdzielni z następującym porządkiem obrad:

PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia WSM w Buszkowach.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Omówienie planu gospodarczego na 2022 uwzględniając podwyżki cen towarów i usług.
5. Dyskusja.
6. Podjęcie uchwały w sprawie:
 - a) ustalenia najwyższej sumy zobowiązania jakie WSM może zaciągnąć w danym roku,
 - b) ustalenie stawki Funduszu Remontowego.
7. Wolne wnioski.
8. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 17 członków Spółdzielni w tym 2 członków Rady Nadzorczej, 2 członków Zarządu.


 ¹ 

Walne Zgromadzeni podjęło 4 uchwały w sprawie:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Marek Bronakowski poinformował o konieczności przeprowadzenia głosowania w sprawie uchwał, a także odczytywał kolejno treść uchwał celem przeprowadzenia głosowania przez zebranych członków:

1. Uchwała nr 1/2022 z dnia 31.01.2022 r. w sprawie zezwolenia Zarządowi Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach na zaciągnięcie zobowiązania finansowego w celu realizacji inwestycji termomodernizacji budynków i zmiany źródła zasilania ciepłego z kotła węglowego na pompy ciepła w roku 2022

Za: 17 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu:

Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałę jednogłośnie.

2. Uchwała nr 2/2022 z dnia 31.01.2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu WSM w Buszkowach do wnioskowania oraz zawarcia umowy kredytowej z Alior Bank S.A. w celu realizacji inwestycji termomodernizacji budynków i zmiany źródła zasilania ciepłego z kotła węglowego na pompy ciepła

Za: 17 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu: 0

Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałę jednogłośnie.

3. Uchwała nr 3/2022 z dnia 31.01.2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu WSM w Buszkowach do wnioskowania oraz zawarcia umowy kredytowej z Getin Noble Bank S.A. w celu realizacji inwestycji termomodernizacji budynków i zmiany źródła zasilania ciepłego z kotła węglowego na pompy ciepła

Za: 17 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu: 0

Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałę jednogłośnie.

4. Uchwała nr 4/2022 z dnia 31.01.2022 r. w sprawie ustalenia wysokości Funduszu Remontowego w wysokości 6,93 zł/m²

Za: 17 osób
przeciw: 0
wstrzymało się od głosu: 0

Opis *Pół*
B. Pół ²

Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach zostało zwołane na dzień 27.04.2022 r. Uchwałą 1/03/2022 Zarządu Spółdzielni z następującym porządkiem obrad:

PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia WSM w Buszkowach.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad i regulaminu Walnego Zgromadzenia.
4. a. przedstawienie stopnia realizacji inwestycji termomodernizacji i wymiany źródła ciepła.
b. dyskusja dotycząca sytuacji finansowej spółdzielni, podwyżki czynszu w obliczu bardzo wysokich podwyżek węgla.
5. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a. określenia maksymalnej sumy zobowiązań, jakie Zarząd WSM może zaciągnąć w imieniu spółdzielni w 2022 roku,
 - b. zgody na ogłoszenie przetargu na najem lokalu użytkowego Dolna 32A, będącego w zasobach WSM w Buszkowach i przeniesienie biura administracji,
 - c. umorzenie długu pani Agnieszki Leśniewskiej oraz pana Sławomira Leśniewskiego pochodzącego ze stosunku najmu pomieszczenia piwnicznego
6. Wolne wnioski.
7. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 33 członków Spółdzielni w tym 2 członków Rady Nadzorczej, 2 członków Zarządu, oraz 8 lokatorów bez prawa do głosu.

Walne Zgromadzenie podjęło 3 uchwały w sprawie:

1) Uchwała nr 1/04/2022 z dnia 27.04.2022 r. w sprawie Określenia maksymalnej sumy zobowiązań, jakie Zarząd WSM może zaciągnąć w imieniu spółdzielni w 2022 roku

Za: 22 osób

przeciw: 7

wstrzymało się od głosu: 4

Opis *Pokw*
B. Bruch 3

1) Uchwała nr 2/04/2022 z dnia 27.04.2022 r. w sprawie zgody na ogłoszenie przetargu na najem lokalu użytkowego Dolna 32A, będącego w zasobach WSM w Buszkowach i przeniesienie biura administracji,

Za: 21 osób

przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 4

Walne Zgromadzenie przyjęło Uchwałę.

Uchwała nr 3/04/2022 z dnia 27.04.2022 r. w sprawie umorzenie długu pani Agnieszki Leśniewskiej oraz pana Sławomira Leśniewskiego pochodzącego ze stosunku najmu pomieszczenia piwnicznego ze względu na podejrzenia zarządu WSM dotyczące nieściągalności długu,

Za: 9 osób

przeciw: 7

wstrzymało się od głosu: 4

Walne Zgromadzenie nie przyjęło Uchwały.

Walne Zgromadzenie Członków Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach zostało zwołane uchwałą Z2/08/2022 na dzień 26.09.2022 r., przeniesione uchwałą Z1/09/2022 na 3 października 2022 z powodu zarażenia Covid - 19 jednego z Członków Zarządu WSM w Buszkowach, z następującym porządkiem obrad:

Porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia WSM w Buszkowach.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
5. Sprawozdanie finansowe za rok 2021.
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2021.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021 r.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2021,
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2021,
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021

[Signature] *[Signature]*
B. Drelid 4

- pokrycia straty bilansowej za rok 2021,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu WSM za rok 2021.
9. Przedstawienie wniosków z lustracji, która odbyła się w grudniu - lutym 2022 za lata 2010-2020.
 10. Przedstawienie wniosków z badania kondycji finansowej i zarządzania finansami spółdzielni.
 11. Wybory na członków Zarządu WSM w Buszkowach.
 12. Omówienie spraw:
 - montażu pomp ciepła
 - prognoz dotyczący dostaw węgla w sezonie grzewczym 2022/2023
 - stanu pionów kanalizacyjnych,
 - zadłużenia czynszowego.
 13. Wolne wnioski.
 14. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 30 członków Spółdzielni w tym 3 członków Rady Nadzorczej, 2 członków Zarządu.

Walne Zgromadzenie podjęło 5 uchwał w sprawie:

1) Uchwała nr 1/10/2022 Walnego Zgromadzenia Członków WSM w Buszkowach z dnia 3 października 2022 roku dotycząca: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2021

Za: 30 osób

Przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 0

2) Uchwała nr 2/10/2022 Walnego Zgromadzenia Członków WSM w Buszkowach z dnia 3 października 2022 roku dotycząca: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2021

Za: 27 osób

Przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 3

Walne Zgromadzenie przyjęło Uchwałę.

Opini *Polw*
*M. Piłch*⁵

3) Uchwała nr 3/10/2022 Walnego Zgromadzenia Członków WSM w Buszkowach z dnia 3 października 2022 roku dotycząca: zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021

Za: 25 osób

Przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 5

4) Uchwała nr 4/10/2022 Walnego Zgromadzenia Członków WSM w Buszkowach z dnia 3 października 2022 roku dotycząca: pokrycia straty bilansowej za rok 2021

Za: 30 osób

Przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 0

5) Uchwała nr 5/10/2022 Walnego Zgromadzenia Członków WSM w Buszkowach z dnia 3 października 2022 roku dotycząca: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu

Za: 27 osób

Przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 3

6) Uchwała nr 6/10/2022 Walnego Zgromadzenia Członków WSM w Buszkowach z dnia 3 października 2022 roku dotycząca: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu - Zastępcy Prezesa Panu Zenonowi Petrańskiemu

Za: 27 osób

Przeciw: 0

wstrzymało się od głosu: 3

Zarząd WSM - kierował bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz.

W roku sprawozdawczym, tj. 01.01.2022 r.- 31.12.2022 r. Zarząd Wiejskiej Spółdzielni w Buszkowach działał w składzie:

Do 30.09.2022 rok

1. Patrycja Okla - Prezes Zarządu

2. Zenon Petrański - Z-ca Prezesa Zarządu

Patrycja Okla *Zenon Petrański*
P. Okla *Z. Petrański*

Od 28.10.2022:

1. Patrycja Okła - Prezes Zarządu.
2. Beata Richer - Z-ca Prezesa Zarządu
3. Renata Opińska - Członek Zarządu

Rada Nadzorcza w związku z rezygnacją złożoną przez Pana Zenona Petrańskiego odwołała go z pełnienia funkcji członka Zarządu Uchwałą 4/08/2022.

Rada Nadzorcza Uchwałą 5/10/2022 z dnia 28.10.2022 r. dokonała wyboru Pani Renaty Opińskiej na stanowisko uchwałą nr 6/10/2022 z dnia 28.10.2022 Pani Beaty Richer na stanowisko Zastępcy Prezesa zarządu.

W okresie od stycznia do grudnia 2022 r. Zarząd Spółdzielni pełnił cotygodniowe dyżury, odbył 10 protokołowanych posiedzeń.

ZATRUDNIENIE

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. zatrudnione w Spółdzielni było 6 osób.

1. Pracownicy umysłowi - 3 osoby.
2. Pracownicy na stanowiskach roboczych - 3 osoby.

Obsługę księgowo - finansową oraz kadrową Spółdzielni prowadzi pan Jakub Truszczyński.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Stan zasobów Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach nie zmienił się. Na koniec roku wynosił 7 budynków w tym:

Mieszkalnych 5 (61 lokali mieszkalnych) o powierzchni użytkowej 3522,98 m² w tym:

- lokatorskie - 3 lokale o powierzchni użytkowej 166,5 m²,
- własnościowe - 9 lokali o powierzchni użytkowej 533,30 m²,
- odrębna własność - 45 lokale o powierzchni użytkowej 2609,28 m²,
- najem - 4 lokale o powierzchni użytkowej 213,9 m².

Kotłownia o powierzchni użytkowej - 265,80 m²

Buro o powierzchni użytkowej - 38,72 m²

Opińska
P. Richer

Pdu

W dokumentacji Spółdzielni zarejestrowanych było ogółem 64 członków w tym:

- 5 osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
- 14 osób posiadających własnościowe prawo do lokalu,
- 45 osób posiadających, odrębną własność.

W roku 2022 w poczet członków Spółdzielni zostało przyjętych 4 członków, a 4 osoby zostały skreślone z rejestru.

ZADŁUŻENIE, WINDYKACJA

Stan zaległości czynszowych ogółem na dzień 31.12.2022 r. wynosił **193 031,24 zł** i zwiększył się w porównaniu ze stanem na dzień 01.01.2022 o 22 695,98 zł.

Struktura zaległości ogółem:

- zaległości do 1 miesiąca 3 036,35 zł,
- zaległości ponad 1 miesiąc do 3 miesięcy 29 976,29 zł,
- zaległości ponad 3 miesięczne do 12 miesięcy 19 060,64 zł,
- zaległości ponad 5 miesięcy do 12 miesięcy 140 957, 97 zł,

Największy udział w zadłużeniu mają dłużnicy z zaległościami ponad 12 miesięcy. Lwią część tego zadłużenia stanowi 5 dłużników, których zadłużenia wynoszą ponad 10000, w tym 3, których zadłużenia wynoszą ponad 20000. Są to dłużnicy, z sądowymi nakazami zapłaty. Mieszkanie jednego z dłużników zostało zlicytowane, więc zadłużenie zostanie pokryte ze sprzedaży mieszkania.

Formą pomocy w realizacji zobowiązań z tytułu czynszów są dodatki mieszkaniowe. W 2022 roku Spółdzielnia otrzymała z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę w wysokości 19723,88 złotych.

Koszty sądowe i komornicze w 2022 wyniosły 21212,39 złotych. Czyli o ponad 200% niż w roku poprzednim.

REMONTY, PRZEGLĄDY, NAPRAWY

Fundusz remontowy - stawki opłat na dzień 31.12.2022 r w kwocie 6, 93 zł/m²:

- kredyt sieć, kotłownia - 1,05 zł/m²

Opin
B. P. P.

Polw

- kredyt remont dachów - 1,43 zł/m²
- remonty - 0,50 zł/m² (odpis miesięczny 1761,49 zł, odpis roczny 21 137,88 zł)
- wymagany przez bank do kredytu odpis w wysokości 3,95 zł/m².

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonuje analizy potrzeb remontowych naszych zasobów mieszkaniowych. Plan remontów na rok 2022 :

- przygotowanie 6 pomieszczeń piwnicznych pod węzły pomp ciepła,
- remont chodników,
- budowa wiaty – punkt gromadzenia odpadów,
- pełne docieplenie budynków oraz wymiana źródła ciepła z pieca węglowego na pompy ciepła
- naprawy bieżące.

Jednak wielkość posiadanych środków finansowych nie pozwoliła na ich pełną realizację.

Wykonane remonty (naprawy) w 2022 roku:

- przygotowanie 5 pomieszczeń piwnicznych pod węzły pomp ciepła,

Wykonane 2021 roku przeglądy budowlane:

- przegląd budowlany roczny - wykonany został na styczniu 2022 - koszt 2 337,00 zł
- przegląd budowlany 5-letni - wykonany został na styczniu 2022 - koszt 8 487,00 zł
- przegląd komina - 648,00 zł,
- przegląd wentylacji, czyszczenie przewodów kominowych - 2 869,56 zł.
- przegląd gaśnic - 437,00 zł.

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK FINANSOWY

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **1 832 444,33 zł**

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r do 31.12.2022 r. wykazuje stratę w wysokości **130 472,87 zł**

Strata bilansowa za rok 2022 w wysokości 87 247,92 zł zostanie pokryty ze sprzedaży lokalu Dolna 32/6 w drodze przetargu, który nie został jeszcze rozliczony ze względu na postępowanie administracyjne toczące się w Starostwie Powiatowym.

[Signature]
[Signature] 9 *Polka*

KOSZTY	733 654,53 zł
Zużycie materiałów i energii	422 196,46 zł
Usługi obce	77 732,72 zł
Podatki i opłaty	41 723,73 zł
Wynagrodzenia osobowe	157 085,79 zł
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	27 692,16 zł
Pozostałe koszty	4 314,03 zł
Amortyzacja	2 909,64 zł

STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH na dzień 31.12.2022r.

Rachunek bankowy podstawowy	192 221,81 zł
Rachunek bankowy fundusz remontowy	20 183,83 zł
Kredyt - 782/2018	-301 675,15 zł
Kredyt 829/2014	-99858,64 zł

ŚRODKI TRWAŁE	
Nazwa grupy	Wartości netto środków trwałych
Grunty	6 832,73 zł
Budynki	1 937 145,76 zł
Maszyny i urządzenia	60 532,69 zł
Pozostałe środki trwałe	15 247 zł
Wartości niematerialne i prawne	73 129,47 zł

Opin
B. Polak

Polak

FUNDUSZE

	123 300,44 zł
Fundusz zasobami mieszkalnymi	43 443,96 zł
Fundusz własnościowe prawo do lokalu	36 157,40 zł
Fundusz wkładów mieszkaniowych	42 749,08 zł
Fundusz udziałów członkowskich	950,00 zł

Szczegółowe dane i wyniki 2022 roku przedstawione zostaną Państwu w sprawozdaniu finansowym.

Zarząd wnosi do Walnego Zgromadzenia o rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023 r

Zarząd Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach
Patrycja Okła

Beata Richert

Renata Opińska

Patrycja Okła
Przewodnicząca Zarządu
Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Buszkowach

Opińska
Richert