

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
IM. J. GRZECZNAROWSKIEGO  
W RADOMIU  
ZA 2021 ROK**

zgodnie z § 41 pkt 2 i § 42 pkt 4 Statutu RSM

Zarząd RSM

11.04.2022

R

Q

Skład Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie sprawozdawczym przedstawiał się następująco:

- **PAWEŁ GREGOREK** – Prezes Zarządu
- **ADAM SERAFIN** – Wiceprezes Zarządu

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym była prowadzona w oparciu o obowiązujący porządek prawny tj. Ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r., z późn. zm., Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., z późn. zm., Statut RSM i Regulaminy RSM.

W 2021 roku Zarząd odbył łącznie 14 protokołowanych posiedzeń i podjął 17 uchwał oraz uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Obowiązki Zarządu wynikające z Ustawy oraz Statutu RSM były realizowane na bieżąco, przy zachowaniu zasady kolegiałności działań.

Do zagadnień rozpatrywanych i analizowanych kolegiałnie przez Zarząd należały przede wszystkim sprawy remontowe, członkowsko – mieszkaniowe, wyniki finansowo-gospodarcze, zagadnienia, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i obrony cywilnej, powoływania komisji przetargowych, inwentaryzacyjnych, odbioru robót, składania oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni, zawierania umów, umów zleceń, na wykonanie różnych prac, zawierania umów najmu lokali użytkowych na zasadach, warunkach i w trybie określonym w przepisach, zadłużenia lokali, sprawy pracownicze, przekazania sieci i dróg.

Ponadto kontynuacja problematyki podziału spółdzielni wg uchwały z 2008 roku dotyczącej osiedla Gołębiów II.

W badanym okresie RSM osiągnęła nadwyżkę bilansową w kwocie 380.516,94 zł/netto, jak również obniżyła zaległości w opłatach od użytkowników lokali i zgromadziła środki finansowe, których stan na dzień 31.12.2021r., wyniósł: 6.911.619,87 zł.

W dzienniku podawczym RSM w 2021r. zarejestrowanych zostało 7 808 pism od lokatorów i instytucji, w tym 1900 faktur i rachunków.

Wpływająca na dziennik RSM korespondencja wymagała ze strony Zarządu, jak i podległych pracowników, zaangażowania merytorycznego w celu przeanalizowania danego problemu, podjęcia stosownych decyzji, a następnie udzielenia odpowiedzi.

W okresie sprawozdawczym Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała dwoma osiedlami: Gołębiów I i XV lecia o łącznej powierzchni 231.916,66 m<sup>2</sup>, na których znajduje się ogółem: 88 budynków mieszkalnych, 52 lokale użytkowe i 391 garaży.

W zasobach RSM na dzień 31.12.2021r. znajdowało się ogółem :

- 4.934 mieszkań, według poniższego statusu:
  - lokali w odrębnej własności - 2.057
  - lokali spółdzielczych własnościowych - 2.701
  - lokali spółdzielczych lokatorskich i innych - 176

i w których zamieszkuje 9.419 osób.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego i termomodernizacyjnego oraz wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12.2021r., wynosi

- lokale mieszkalne - 3.407.385,29 zł. (tendencja malejąca w porównaniu do 31.12.2020)
- lokale użytkowe - 572.565,22 zł. (tendencja wzrostowa w porównaniu do 31.12.2020)

- Ogółem: - 3.979.950,51 zł. (na 31.12.2020r., wynosiło 3.989.045,09 zł)

Powyższe zadłużenie pomniejszone o nadpłaty, utrzymuje się na porównywalnym poziomie zadłużenia wg stanu na dzień 31.12.2020r.

Mieszkańcy pomimo panującej epidemii starają się sukcesywnie i w terminach wskazanych w Statucie regulować należności wobec Spółdzielni.

Zarząd podejmuje działania windykacyjne zmierzające do zmniejszania zadłużeń.

W okresie sprawozdawczym skierowano do Sądu 4 wnioski o nabycie spadku oraz 86 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 591.713,62 zł z czego:

- Należność główna – 546.161,34 zł,
- Odsetki – 45.552,28 zł.

W rozbiciu na osiedla:

Osiedle XV-lecia – 60 pozwów na łączną kwotę 407.596,34 zł w tym: należność główna – 395.076,43 zł, odsetki 12.519,91 zł

Osiedle Gołębiów I – 26 pozwów na łączną kwotę 184.117,28 zł w tym: należność główna – 151.084,91 zł, odsetki – 33.032,37 zł.

Skierowano 53 wnioski do komornika dotyczące egzekucji należności, 16 wniosków do komornika dotyczących doręczeń pozwu, wysłano 206 pism dotyczących zamiaru wpisu do KRD, wysłano 33 pisma dotyczące wpisania dłużników do KRD, wysłano 11 wezwań przedegzekucyjnych, wysłano 398 wezwań przedsądowych oraz wezwań do zapłaty, wysłano 196 pism dotyczących udzielenia odpowiedzi lokatorom, komornikom i różnym instytucjom.

Z uwagi na stan epidemiologiczny, a co za tym idzie zamknięcie Spółdzielni dla interesantów, sekcja windykacji prowadziła windykację telefoniczną.

Komornik w okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r przekazał do Spółdzielni łącznie kwotę 284.250,79 zł, z czego na:

- Osiedle XV-lecia przypada 201.183,79 zł.
- Osiedle Gołębiów I przypada 83.067,00 zł.

W ramach działań sekcji windykacji dłużnicy w okresie od 01.01.2021r., do 31.12.2021r., dokonali wpłat powyżej 1.000 zł w łącznej kwocie 902.065,22 zł.

- Osiedle XV-lecia – 585.946,22 zł
- Osiedle Gołębiów I – 316.119,00 zł.

W ramach zawartych ugód do RSM wpłynęła łącznie kwota 202.771,80 zł, z czego na:

- Osiedle XV-lecia przypada - .108.444,95 zł
- Osiedle Gołębiów I przypada – 94.326,85 zł.

W omawianym okresie na konto RSM wpłynęły kwoty z tytułu odszkodowania od Gminy Miasta Radom za niedostarczenie przez Gminę lokali socjalnych za 2020 r., w kwocie 49.045,50 zł.

W drodze przetargu nieograniczonego w 2021 roku sprzedano 2 lokale mieszkalne tj. przy ulicy Orłat Lwowskich 2 za cenę 243.000 zł oraz przy ul. 11 go Listopada 6/8 za cenę 242.000 zł na zasadach prawa odrębnej własności.

W roku 2021, uwzględniając zmiany w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, zarejestrowano w poczet członków 178 osób.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wyodrębniono 36 lokali na podstawie aktów notarialnych z czego:

- 4 umowy dotyczyły mieszkań lokatorskich;
- 30 umów dotyczyło mieszkań własnościowych;
- 2 umowy dotyczyły osób, które zakupiły mieszkania w przetargu.

W roku sprawozdawczym 2021 w dziale członkowsko – mieszkaniowym zostało załatwionych 1089 różnych spraw na piśmie, które wpłynęły od członków, mieszkańców, instytucji, takich jak: komornicy, MOPS, Sądy, ZUS, US, notariusze. W 238 mieszkaniach nastąpiła zmiana właścicieli mieszkań z różnych powodów, np. sprzedaż, darowizna, spadek, podział majątku, umowa o dożywocie.

Gospodarka remontowo-inwestycyjna była prowadzona w uzgodnieniu ze statutowym organem, jakim jest Rada Nadzorcza RSM na podstawie zatwierdzonego planu remontów.

Stan funduszu remontowego i termomodernizacyjnego na dzień 01.01.2021r., wynosił (+) 2.572.324,61 zł

Roczny odpis na fundusz remontowy w 2021r., ogółem wynosi 5.168.565,94 zł., w tym:

- na osiedlu Gołębiów I
  - lokale mieszkalne 2.107.028,87 zł
  - lokale użytkowe 24.996,87 zł
- na osiedlu XV-lecia
  - lokale mieszkalne 3.010.972,69 zł
  - lokale użytkowe 25.567,51 zł

W 2021 roku odpis na fundusz termomodernizacyjny na Osiedlu XV lecia wynosi: 259.756,42 zł.

W 2021r. wydatkowano na roboty i materiały własnych służb konserwacyjnych ogółem 321.719,65 zł.

W wyniku przetargów i zleceń wydatkowano w roku 2021 kwotę 2.560.124,73 zł.

Ogółem wydatkowano 2.881.844,38 zł.

Wynik na funduszu remontowym i termomodernizacyjnym wg zapisów księgowych na dzień 31.12.2021r. wynosi (+) 5.118.802,59 zł., w tym:

- lokale mieszkalne 5.040.447,71 zł,
- lokale użytkowe 78.354,88 zł.

Wynik jest liczony w rachunku ciągnionym, jest to jednak wartość teoretyczna, bo weryfikuje ją poziom zaległości czynszowych.

Z funduszu remontowego finansowane były prace, takie jak: wymiana drzwi wejściowych do klatek, malowanie klatek, remont chodników, remonty sieci CO, CCW, montaż zaworów termostatycznych, wymiana wodomierzy, wymiana instalacji

poziomów wody, doszczelnienie instalacji gazowych metodą polimeryzacji, remont balkonów, remont dachów, montaż domofonów, wymiana instalacji elektrycznej, remonty wind, modernizacja instalacji domofonowej, czyszczenie instalacji c.o., czyszczenie pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej, wykonanie okładzin schodów z płytek gresowych na klatkach schodowych, opracowanie dokumentacji projektowo-budowlanej na konkretne zadania oraz sporządzenie ekspertyz technicznych. Przeprowadzono badania szczelności instalacji gazu oraz roczne przeglądy oceny stanu technicznego obiektów, opracowana została dokumentacja na budowę sieci wodociągowej na osiedlu Gołębiów I, którą realizować będą Wodociągi Miejskie w Radomiu na swój koszt.

Stan funduszu remontowego dźwigów na dzień 01.01.2021r wynosił : - 323.602,37 zł

Fundusz remontowy dźwigów – roczne odpisy wynoszą 155.468 zł. w tym:

- Osiedle Gołębiów I - 87.217 zł.,
- Osiedle XV-lecie 68.251 zł.

Koszty remontów dźwigów wyniosły – 798.865,36 zł.

Stan funduszu remontowego dźwigów wg zapisów księgowych na dzień 31.12.2021r wynosi ( - ) 966.999,73 zł.

Fundusz wodomierzowy na dzień 31.12.2021r. wynosi ( + ) 260.574,40 zł., w tym:

- Osiedle Gołębiów I 153.056,75 zł.
- Osiedle XV-lecie 107.517,65 zł.

Zadania gospodarcze realizowane były w 2021r. przy poziomie zatrudnienia 51,75 etatów.

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 30,75 etatów.
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 21 etatów.

Obsługę techniczną i konserwacyjną w RSM wykonywały Administracje osiedli poprzez zatrudnionych konserwatorów: na osiedlu XV-lecia pracownicy na 12,5 etatach, na osiedlu Gołębiów I na 8,5 etatach.

W okresie sprawozdawczym na terenie kraju trwał stan epidemii. Ustawą z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, ustawodawca uregulował możliwość zwołania WZ w okresie 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego. Do dnia sporządzenia sprawozdania stanu epidemii nie odwołano. Tym samym Walne Zgromadzenie „sprawozdawcze” za 2019r., i 2020 r., nie mogło się odbyć. Skutkiem niezwołania posiedzenia WZ jest brak podjęcia uchwał, co do których organ ten jest wyłącznie uprawniony zgodnie z obowiązującą Ustawą prawo spółdzielcze oraz ze Statutem RSM (zatwierdzenie sprawozdania finansowego, podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej).

Na dzień 31.12.2021r., w księgach rachunkowych widnieje niepodzielona nadwyżka bilansowa za 2019r., i 2020r., w łącznej kwocie 854.746,27 zł/netto tj. za 2019r. : 462.134,49 zł, za 2020r. : 392.611,78 zł

#### Fundusze Spółdzielni.

Fundusze własne – wartość funduszy własnych na przestrzeni lat (podobnie jak majątku trwałego) - ulega ciągłemu zmniejszeniu poprzez wyodrębnienia praw do lokali wraz z gruntem, umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszami.

Stan funduszy własnych netto na dzień 31.12.2021r. wyniósł 32.167.079,80 zł., co spowodowało ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 389.992,49 zł., tj. około 1,2 %.

Fundusze celowe spółdzielni, takie jak fundusz remontowy i termomodernizacyjny oraz dźwigi na dzień 31.12.2021r. wynoszą 4.151.802,86 zł., a stan zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego i termomodernizacyjnego oraz wody w lokalach mieszkalnych po uwzględnieniu nadpłaty wynosi 3.407.385,29 zł. Natomiast stan zadłużenia lokali użytkowych wynosi 572.565,22 zł.



Koszty gospodarki mieszkaniowej i innej działalności gospodarczej w skali całej Spółdzielni łącznie na obydwu osiedlach obejmują: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła oraz podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów, koszty finansowe i operacyjne. Ogółem koszty w 2021r., wyniosły 31.352.583,75 zł.

Przychody podawane są w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości faktycznych wpływów. Przychody bilansowe w 2021r., z gospodarki mieszkaniowej i innej działalności gospodarczej wyniosły 31.328.118,10 zł. Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych ustalane na podstawie comiesięcznych naliczeń opłat wg obowiązujących stawek, natomiast z innej działalności gospodarczej na podstawie faktur VAT. Znaczący wpływ na przychody mają przychody finansowe i operacyjne.

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „przychodów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej, co oznacza, iż po stronie „wpływów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat. Na wielkości przychodów znaczący wpływ mają przychody finansowe i operacyjne.

Zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni skorygowany został o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz o pożytki nieruchomości - wynik za 2021r., stanowi nadwyżkę bilansową w wysokości 380.516, 94 zł.

Koszty energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i energii cieplnej służącej do podgrzania wody zimnej oraz koszty zimnej wody dla lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2021r., do 31.12.2021r., wyniosły 15.336.418,31 zł (dla porównania koszty za 2020r., stanowiły kwotę 13.217.305,19 zł) natomiast

przychody – naliczenia zaliczkowe za 2021r., wyniosły 13.098.827,79 zł (za 2020r. wynosiły 12.991.631,56 zł). Na podstawie zestawienia kosztów i naliczeń z tytułu co, ccw i zw za 2021r., - w lokalach mieszkalnych powstała nadwyżka kosztów nad przychodami za 2021r., w wysokości 2.237.590,52 zł.

Na podstawie art. 91-93, 240 § 3 ust. 1 oraz 259 § 3 Ustawy z dnia 16 września 1982r., Prawo Spółdzielcze (t. jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 1285) przeprowadzona została w RSM lustracja za lata 2018 – 2020. Analiza wykazała, że w całym okresie objętym lustracją sytuacja Spółdzielni była stabilna. Spółdzielnia posiada płynność finansową, wymagalne zobowiązania wobec kontrahentów i budżetu regulowane były na bieżąco, przedstawione Lustracji wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno- gospodarczą za lata 2018 – 2020 potwierdzają, że Spółdzielnia posiada odpowiednie warunki do dalszej kontynuacji działalności.

Obecnie Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa oczekuje na przesłanie przez Związek Rewizyjny Listu Polustracyjnego z wnioskami do realizacji.

W 2021 roku uruchomiona została procedura przekazania ulic na Osiedlu Gołębiów I. Ponadto rozpoczęto procedurę wydzielania odrębnych własności w budynku Akademicka 4.

Podkreślić należy, że Zarząd wytycza zadania i kierunki mające na celu zmniejszanie zadłużenia z tytułu opłat, aktualizuje stawki opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni. Zarząd realizuje wyznaczone zadania, które mają na celu zawieranie korzystniejszych umów z kontrahentami, zmniejszanie kosztów, dalszą skuteczną realizację zadań remontowych zasobów Spółdzielni. Zarząd realizuje ważne zadania remontowo – inwestycyjne, nierealizowane od kilkudziesięciu lat, w bardzo trudnych czasach pandemii, co również przekłada się na czas realizacji poszczególnych zadań.

Radom, dnia 11 kwietnia 2022 roku.

Pełnomocnik Zarządu  
Główny Księgowy  
Agnieszka Dniszcz

WICEPREZES ZARZĄDU  
inż. Adam Serafin