

UCHWAŁA nr20...../2020
RADY NADZORCZEJ
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DNIA29-06-2020.....

w sprawie: **przyjęcia Sprawozdania Zarządu za 2019r.**

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na posiedzeniu w dniu29-06-2020..... podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM przyjmuje Sprawozdanie Zarządu za 2019r. celem przedstawienia go do rozpatrzenia i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie w 2020r.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu za 2019r. stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM
[Signature]
Teresa Puchalska

. Sekretarz RN
[Signature]
Waldemar Jeżyna

Głosowanie:

Za:8.....

Przeciw:1.....

Wstrzymało się:2.....

sprawdzono, pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
Kluga Zawsza-Gierczak
KL-R 410

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
IM. J. GRZECZNAROWSKIEGO
W RADOMIU
ZA 2019 ROK**

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

Zarząd RSM

26 marca 2020 roku

R



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

- **PAWEŁ GREGOREK** – p.o. Prezesa Zarządu na czas określony do 04.06.2019r. (oddelegowany przez Radę Nadzorczą)
- **ANDRZEJ STRZELEC** – p.o. Wiceprezesa Zarządu na czas określony do 04.06.2019r. (oddelegowany przez Radę Nadzorczą)
- **PAWEŁ GREGOREK** – Prezes Zarządu od 05.06.2019r.
- **ADAM SERAFIN** – Wiceprezes Zarządu od 05.06.2019r.

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 2019 roku Zarząd odbył łącznie 11 protokołowanych posiedzeń i podjął 33 uchwały oraz uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

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

Do zagadnień rozpatrywanych i analizowanych kolegalnie 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 inwentaryzacyjnych, odbioru robót, przetargowych, 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. Ponadto kontynuacja problematyki dotyczącej podziału



spółdzielni wg uchwały z 2008 roku dotyczącej osiedla Gołębiów II, zadłużenia lokali, pracownicze, przekazania sieci i dróg, a także pozyskania środków przez RSM na zaniechany proces termomodernizacji zasobów RSM (kredyt termomodernizacyjny wraz z premią termomodernizacyjną). Dodatkowo szereg czynności związanych wówczas z uchwałą intencyjną z 2018 roku dotyczącą kwestii ewentualnego wydzielenia się osiedla Gołębiów I ze struktur RSM.

W badanym okresie RSM osiągnęła nadwyżkę bilansową w kwocie 462.134,49 zł/netto, jak również obniżyła zaległości w opłatach od użytkowników lokali i zgromadziła środki finansowe, których stan na dzień 31.12.2019r., wyniósł: 8.231.446,79 zł.

Zarząd na przestrzeni od 01.01.2019r. do 31.12.2019r., przyjmował w każdy czwartek danego tygodnia wielu mieszkańców i członków Spółdzielni, między innymi w sprawach zadłużen, pilnych remontów, termomodernizacji. Zgłaszane problemy były zapisywane w księdze przyjęć interesantów przez członków Zarządu i udzielono na nie stosownych odpowiedzi.

W dzienniku podawczym RSM w 2019r. zarejestrowanych zostało 9 453 pism od lokatorów i instytucji, w tym 1924 faktur i rachunków.

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

Ponadto pracownicy udostępniali do wglądu zainteresowanym członkom dokumentację, m.in.: techniczną, finansową, formalno – prawną.

W okresie sprawozdawczym Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała dwoma osiedlami: Gołębiów I i XV-lecia o łącznej powierzchni 231.916,66 m², na których znajduje się ogółem: 88 budynków, 55 lokali użytkowych i 388 garaży.

W zasobach RSM na dzień 31.12.2019r. znajdowało się ogółem :

- 4.948 mieszkań, według poniższego statusu:
 - lokali w odrębnej własności - 1.998
 - lokali spółdzielczych własnościowych - 2.745
 - lokali spółdzielczych lokatorskich i innych - 205

i w których zamieszkuje 9.633 osób.

Należności od mieszkańców i najemców lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych i wody w stosunku do spółdzielni na dzień 31.12.2019r. wynoszą ogółem:

- lokale mieszkalne - 4.455.959,66 zł. (tendencja malejąca w porównaniu do 31.12.2018r.);
- lokale użytkowe - 477.633,80 zł. (tendencja malejąca w porównaniu do 31.12.2018r);
- Ogółem: - 4.933.593,46 zł.

Kwota ogółem, która uległa zmniejszeniu wynosi: 490.554,02 zł. Tendencja malejąca jest wynikiem tego, że mieszkańcy sukcesywnie i w terminach wskazanych w Statucie starają się regulować należności wobec Spółdzielni.

Zarząd sukcesywnie podejmuje skuteczne działania zmierzające do zmniejszania zadłużeń.

W okresie sprawozdawczym skierowano do Sądu 157 spraw o zapłatę na łączną kwotę 514.489,95 zł z czego:

- Należność główna – 488.664,47 zł,
- Odsetki – 25.825,48 zł.

Wysłano 155 wniosków o klauzulę wykonalności, udzielono odpowiedzi na pisma lokatorów i innych instytucji w ilości 305, wysłano wezwania do zapłaty oraz wezwania przedsądowe, sporządzono 31 ugód dotyczących spłaty zadłużenia,

wpisano 30 osób do Krajowego Rejestru Długów, wysłano 42 powiadomienia o zamiarze wpisu do KRD, zajęto prawo własnościowe w 8 lokalach mieszkalnych. Skierowano 109 wniosków do egzekucji komorniczej, z czego komornik przekazał do Spółdzielni łącznie kwotę 230.800,83 zł, z czego na:

- Osiedle XV-lecia przypada 145.241,83 zł.
- Osiedle Gołębiów I przypada 85.559 zł.

W ramach zawartych ugód i działań windykacyjnych wyegzekwowano w 2019 roku łącznie 1.265.573,23 zł.:

- Osiedle XV-lecia – 822.881,23 zł
- Osiedle Gołębiów I – 442.692,00 zł.

W ramach podpisanych ugód i wezwań do RSM wpłynęła tytułem zapłaconych odsetek kwota 198.836,88 zł, w tym:

- Osiedle XV-lecia – 138.584,73 zł
- Osiedle Gołębiów I – 60.252,15 zł.

Koszty sądowe zasądzone na rzecz RSM to kwota 6.620,50 zł.

Odzyskano 2 mieszkania lokatorskie. Do wykonania jest 49 eksmisji z lokalem socjalnym.

W drodze przetargu nieograniczonego w 2019 roku sprzedano 1 lokal mieszkalny przy ulicy Kusocińskiego 22 na zasadzie prawa odrębnej własności za cenę 144.000 zł.

W roku 2019, uwzględniając zmiany w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, zarejestrowano w poczet członków 197 osób.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wyodrębniono 49 lokali na podstawie aktów notarialnych z czego:

- 7 umów dotyczyło mieszkań lokatorskich;
- 41 umów dotyczyło mieszkań własnościowych;
- 1 umowa dotyczyła osoby, które zakupiła mieszkanie w przetargu.

W roku sprawozdawczym w dziale członkowsko – mieszkaniowym zostało załatwionych 1070 różnych spraw na piśmie, które wpłynęły od członków,

mieszkańców, instytucji, takich jak: komornicy, MOPS, Sądy, ZUS, US, notariusze. W 229 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.

Roczne naliczenia na fundusz remontowy ogółem wynoszą 4.092.285,07 zł., w tym:

- na osiedlu Gołębiów I
 - lokale mieszkalne 1.743.091,05 zł
 - lokale użytkowe 7.466,35 zł
- na osiedlu XV-lecia
 - lokale mieszkalne 2.331.275,15 zł
 - lokale użytkowe 10.452,52 zł

Środki z podziału nadwyżki bilansowej za 2018r., przeznaczone na fundusz remontowy wynoszą 477.989,36 zł.

W 2019r. wydatkowano na roboty i materiały własnych służb konserwacyjnych ogółem 504.418,91 zł.

W wyniku przetargów i zleceń wydatkowano w roku 2019 kwotę 2.049.460,10 zł.

Ogółem wydatkowano 2.553.879,01 zł.

Wynik na funduszu remontowym wg zapisów księgowych na dzień 31.12.2019r. wynosi 5.227.919,69 zł., w tym:

- lokale mieszkalne 5.210.000,82 zł,
- lokale użytkowe 17.918,87 zł.

Wynik jest liczony w rachunku ciągłym, jest to jednak wartość teoretyczna, bo weryfikuje ją poziom zaległości czynszowych, który corocznie ulega zmniejszeniu poprzez działania windykacyjne.

Z funduszu remontowego finansowane były prace, takie jak: wymiana stolarki okiennej, wymiana drzwi wejściowych do klatek, malowanie klatek, remont chodników, dopłata mieszkańcom do wymiany stolarki lokalowej, remonty sieci CO, CCW, budowa nowych węzłów cieplnych, remont sieci gazowej, montaż zaworów termostatycznych, wymiana wodomierzy, wymiana instalacji poziomów wody, budowa przyłącza wodociągowego, remont sieci ciepłowniczej, remont balkonów, remont dachów, utwardzenie terenów pod parkingi, montaż domofonów, wymiana instalacji elektrycznej, badanie instalacji elektrycznej, remonty wind.

Fundusz remontowy dźwigów – roczne naliczenia ogółem wynoszą 81.165 zł. w tym:

- Osiedle Gołębiów I 47.260,50 zł.,
- Osiedle XV-lecie 33.904,50 zł.

Koszty remontów dźwigów wyniosły 213.892,47 zł.

Stan funduszu remontowego dźwigów wg zapisów księgowych wynosi 58.665,12 zł.

Fundusz wodomierzowy na dzień 31.12.2019r. wynosi 717.049,74 zł., w tym:

- Osiedle Gołębiów I 379.461,09 zł.
- Osiedle XV-lecie 337.588,65 zł.

Zadania gospodarcze realizowane były w 2019r. przy poziomie zatrudnienia 58 etatów:

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 36 etatów,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 22 etaty.

Obsługę techniczną i konserwacyjną w RSM wykonywały Administracje osiedli poprzez zatrudnionych konserwatorów: na osiedlu XV-lecia pracownicy na 11,5 etatach, na osiedlu Gołębiów I na 10,5 etatach.

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 31.12.2019r. wyniósł 33.050.524,21 zł., co spowodowało ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 1.389.046,98 zł., tj. około 4,03 %.

Fundusze celowe spółdzielni, takie jak fundusz remontowy mieszkaniowy i dźwigi na dzień 31.12.2019r. wynoszą 5.286.584,81 zł., a stan zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych w opłatach wynosi 4.455.959,66 zł. Natomiast stan zadłużenia lokali użytkowych wynosi 477.633,80 zł.

Koszty za 2019 rok

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 wynosiły ogółem 26.409.287,78 zł. Roczne przychody gospodarki mieszkaniowej i innej działalności gospodarczej wynosiły 27.159.310,15 zł.

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.

Wynik roku – skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni i po uwzględnieniu bilansów otwarcia sald poszczególnych części składowych pasywów - zamyka się nadwyżką bilansową w wysokości 462.134,49 zł.

Koszty dotyczące energii cieplnej dla celów CO i podgrzania wody oraz zimnej wody dla lokali mieszkalnych wyniosły 12.669.884,74 zł. Natomiast przychody-naliczenia zaliczkowe wyniosły 12.752.476,32 zł. Wysokość zaliczki wynika ze zużycia ciepła w poszczególnych mieszkaniach z podziałem na poszczególne nieruchomości. W lokalach mieszkalnych powstała nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu CO, CCW i ZW w wysokości 82.591,58 zł., do rozliczenia w 2020 roku.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa ma stabilną sytuację finansową. Dlatego zaplanowaliśmy powrót do realizacji zadań związanych z termomodernizacją zasobów Spółdzielni.

Zarząd RSM starał się w 2019 roku o pozyskanie środków zewnętrznych na termomodernizację naszych zasobów (kredyt wraz z premią termomodernizacyjną z BGK) w wysokości możliwej rzeczywiście do uzyskania na podstawie uaktualnionych audytów energetycznych w 2019r. Podpisaliśmy umowy kredytowe na termomodernizację 4 bloków zaplanowanych do realizacji w 2020 roku. Umowy zostały podpisane pomiędzy RSM a Południowo-Mazowieckim Bankiem Spółdzielczym w Jedlińsku.

Działania natomiast poprzedniego Zarządu o dofinansowanie, podjęte w latach 2016-2018, były błędne i nieskuteczne, ponieważ złożone wnioski nie uwzględniały realiów finansowych RSM (brak środków własnych adekwatnych do wnioskowanych

wysokości kwot o dofinansowanie lub kredyt). Dotyczy to zarówno pierwszego, jak i drugiego złożonego wniosku do NFOŚiGW w Warszawie, a także aplikacji o kredyt z WFOŚiGW.

Ponadto należy stwierdzić, że Zarząd nakreśla zadania i kierunki mające na celu zmniejszenie zadłużenia od nieterminowych opłat, które przełożą się na wzrost funduszu remontowego. W związku z powyższym zostały wzmoczone procedury dotyczące windykacji i analiz kont, celem weryfikacji i pożądaney ścigalności. Zarząd realizuje wytyczone zadania, które mają na celu zawieranie korzystniejszych umów z kontrahentami, zmniejszanie kosztów, realizację zadań termomodernizacyjnych zasobów Spółdzielni.

Radom, dnia 26 marca 2020 roku.

WICEPREZES ZARZĄDU

inż. Adam Serafin

PREZES ZARZĄDU

mgr Paweł Gregorek

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeźnarowskiego
26-600 Radom, ul. Zbrowskiego 104
NIP 796-003-59-52