

UCHWAŁA nr 26...../2017
RADY NADZORCZEJ
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DNIA 25.04.2017.....

w sprawie: **przyjęcia Sprawozdania Zarządu za 2016r.**

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na posiedzeniu w dniu 25.04.2017..... podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM przyjmuje Sprawozdanie Zarządu za 2016r. celem przedstawienia go do rozpatrzenia i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie w 2017r.

Jednocześnie Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium Członkom Zarządu RSM za 2016r.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu za 2016r. stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Paweł Głogorek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej RSM

Marek Butkowski

Głosowanie:

Za: 9

Przeciw: 1

Wstrzymało się: 2

ADWOKAT
Rafał Ryzakowski

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za 2016 rok
zgodnie z § 43 pkt 3 Statutu RSM

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

- **Elżbieta Wielgosik** – Prezes Zarządu od dnia 15.05.2013r.
- **Hubert Kaczmarek** – Wiceprezes Zarządu od dnia 01.07.2013r.

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

W 2016r. Zarząd odbył łącznie 16 protokołowane posiedzenia i podjął 69 uchwał oraz uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Obowiązki Zarządu wynikające ze Statutu RSM były wykonywane na bieżąco przy zachowaniu legalności, gospodarności i rzetelności działań.

Do zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe, wyniki gospodarczo – finansowe, podział spółdzielni wg uchwały z 2008r. dot. Gołębiowa II, zadłużenia lokali, sprawy pracownicze, przekazanie sieci i dróg jak również pozyskanie środków z ogłoszonego naboru z funduszy europejskich poprzez NFOŚiGW w Warszawie.

W badanym okresie RSM osiągnęła nadwyżkę bilansową jak również zdecydowanie obniżyła zaległości w opłatach od członków i zgromadziła środki finansowe gwarantujące zachowanie płynności finansowej RSM.

Zarząd na przestrzeni od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. przyjął w każdy czwartek tygodnia tj. przez 43 tygodnie – wielu mieszkańców Spółdzielni w sprawach zadłużeń, remontów i innych sprawach, które zostały zapisane w księdze przyjęć i wnikliwie rozpatrzone.

W dzienniku podawczym RSM w 2016r. zarejestrowanych zostało 11.386 pism od lokatorów i instytucji, w tym 2313 szt. faktur i rachunków.

Wpływająca na dziennik RSM korespondencja wymagała ze strony Zarządu jak i podległych pracowników bardzo dużego zaangażowania i poświęcenia czasu w celu przeanalizowania i udzielenia stosownych odpowiedzi.

W 2016r. Zarząd wydał 5 zarządzeń wewnętrznych oraz 8 poleceń.

W okresie sprawozdawczym Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała 2 osiedlami umiejscowionymi na Osiedlu Gołębiów I i Osiedlu XV lecia o łącznej powierzchni 231.916,66 m², na których znajduje się ogółem: 88 budynków, 51 lokali użytkowych i 388 garaży.

W zasobach RSM na dzień 31.12.2016r. znajdowało się ogółem :

- 4.950 mieszkania, według poniższego statusu:
 - lokali w odrębnej własności - 1.853
 - lokali spółdzielczych własnościowych - 2.840
 - lokali spółdzielczych lokatorskich - 257

i w których zamieszkuje 9.963 osób.

Należności od mieszkańców i najemców lokali w stosunku do spółdzielni na dzień 31.12.2016r. wynoszą ogółem:

- lokale mieszkalne - 6.101.915,51 zł.
- lokale użytkowe - 497.977,55 zł.
- Ogółem: - 6.599.893,06 zł.

Należy zaznaczyć, że 90 % są to zaległości jakie Zarząd zastał po poprzednich Zarządach z przed 2012r.

W tym miejscu Zarząd informuje członków, że zadłużenie na dzień **15.05.2013r. wynosiło 9.209.839,10 zł. i spadło o 3.107.923,59 zł. tj. 33,75 % za okres zarządzania obecnego Zarządu.**

Na tak duży spadek zadłużenia miały wpływ podjęte przez Zarząd RSM decyzje o przyjmowaniu zadłużonych i proponowaniu odstąpienia od części odsetek w celu odzyskania kapitału zadłużenia.

W okresie sprawozdawczym skierowano do Sądu 174 sprawy z czego: o zapłatę 158 pozwów na łączną kwotę 782.999,44 zł., 3 pozwy o eksmisję z lokalu, 5 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku, 2 wnioski o ustanowienie kuratora, 6 inne.

Skierowano 177 wniosków do egzekucji komorniczej na łączną kwotę 1.161.389,21 zł. z czego komornik przekazał do Spółdzielni łącznie kwotę 340.773,01 zł.

Na skutek windykacji poza sądowej dłużnicy wpłacili w roku sprawozdawczym kwotę 1.228.945,00 zł.

W okresie sprawozdawczym dodatkowo podjęto następujące działania poprzez:

- sporządzenie 126 ugód na spłatę zadłużenia, z czego wyegzekwowano kwotę 1.090.982,70 zł.
- sporządzenie 24 aneksów do ugód,
- wysłanie 1250 wezwań do zapłaty,
- wysłanie 188 wniosków o klauzulę wykonalności,
- dokonanie 129 wpisów do Krajowego Rejestru Dłużników.
- zajęcie w 37 lokalach prawa własnościowego,
- przejęcie kolejnych 20 spółdzielczych lokatorskich lokali.

W tym miejscu musimy podziękować wszystkim pracownikom za zaangażowanie jak również członkom i mieszkańcom za bardzo pozytywną postawę, która przyczynia się do rozwoju naszej Spółdzielni jako dobra wspólnego, jak również pozwoliło zwiększyć stan funduszy na kontach

Zarząd w okresie sprawozdawczym przyjął w poczet członków 24 osoby, natomiast Rada Nadzorcza wykluczyła z członkostwa 23 osoby, które naruszały Statut RSM i uchylały się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

Odbyło się 9 przetargów nieograniczonych i 2 ograniczone dla członków oczekujących, w wyniku których sprzedano 12 lokali mieszkalnych za łączną kwotę 1.046.500,00 zł.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 12 wyodrębniono 41 lokali na podstawie aktów notarialnych z czego:

- 4 umowy dotyczyły mieszkań lokatorskich,
- 25 umów dotyczyło mieszkań własnościowych,
- 12 umów dotyczyło mieszkań sprzedanych w drodze przetargu.

Gospodarka remontowa była prowadzona w uzgodnieniu ze statutowym organem jakim jest Rada Nadzorcza RSM.

Roczne naliczenia na fundusz remontowy ogółem wynoszą 3.670.082,57 zł. w tym:

- na osiedlu Gołębiów I 1.522.127,50 zł.
- na osiedlu XV lecia. 2.147.955,07 zł.

W 2016r. wydatkowano na roboty i materiały własnych służb konserwacyjnych ogółem 172.055,03 zł.

W wyniku przetargów i zleceń wydatkowano w roku 2016 kwotę 10.581.762,82 zł.

Ogółem wydatkowano 10.753.817,85 zł.

Wynik finansowy na funduszu remontowym na koniec 2016r. wynosi 3.087.608,09 zł. i 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 stolarki okiennej, wymiana drzwi wejściowych do klatek, malowanie klatek, remont chodników, dopłata mieszkańcom do wymiany stolarki lokalowej, remonty sieci CO, CCW i gazowej, montaż zaworów termostatycznych, wymiana wodomierzy, wymiana instalacji poziomów wody, budowa przyłącza wodociągowego, remont sieci ciepłowniczej, remont balkonów, remont kapitalny dachów, utwardzenie terenów pod parkingi, montaż domofonów, wymiana instalacji elektrycznej, badanie instalacji elektrycznej, remonty wind, wykonywanie monitoringu, termomodernizacja budynków na obu osiedlach.

Fundusz modernizacji i wymiany dźwigów – roczne naliczenia ogółem wynoszą 45.118,22 zł. w tym Gołębiów I 26.242,96 zł., XV lecie 18.875,26 zł., koszty remontów dźwigów wyniosły 218.768,13 zł.

Środki zgromadzone na funduszu to kwota: 488.466,72 zł.

Zadania gospodarcze realizowane były w 2016r. przy poziomie zatrudnienia 60,5 etatów:

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 38,5 etatów,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 22 etaty.

Obsługę techniczną i konserwacyjną w RSM wykonywały Administracje osiedli poprzez konserwatorów, gdzie na osiedlu XV lecia zatrudnionych jest 12 pracowników, na osiedlu Gołębiów I 10 pracowników.

Fundusze Spółdzielni.

Fundusze podstawowe – własne (bez funduszu udziałowego) obejmują fundusze zasobowe i wkładów. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat (podobnie jak majątku trwałego) ulega ciągłemu zmniejszeniu poprzez wyodrębnienia praw do lokali.

Stan funduszy podstawowych netto na dzień 31.12.2016r. wyniósł 37.279.483,13 zł. co spowodowało ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 1.159.672,09 zł. tj. 3,02 %.

Fundusze celowe spółdzielni takie jak fundusz remontowy, mieszkaniowy i dźwigi na dzień 31.12.2016r. wynoszą 3.576.074,81 zł., a stan zadłużenia użytkowników lokali w opłatach wynosi 6.599.893,06 zł., gdzie na 31.12.2015r. w/w fundusze wynosiły 10.833.460,00 zł., natomiast stan zadłużenia wynosił 7.713.901,55 zł.

Koszty gospodarki mieszkaniowej i innej działalności gospodarczej w skali całej Spółdzielni łącznie oba osiedla obejmują: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów, koszty finansowe i operacyjne wynosiły ogółem 25.487.407,54 zł. Roczne przychody gospodarki mieszkaniowej i innej działalności gospodarczej wynosiły 26.912.409,13 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 nie kasowej, co oznacza, iż po stronie „w 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 w wysokości 908.194,14 zł. obliczonej także memoriałowo.

Koszty dotyczące ciepła i podgrzania wody i zimnej wody wyniosły 12.470.903,38 zł. co stanowi \approx 48,93 % kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Natomiast naliczenia zaliczkowe wyniosły 12.940.303,57 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 i CCW w wysokości 469.400,19 zł., do rozliczenia z mieszkańcami.

Szanowni Członkowie dzięki Państwa wsparciu, dużej odpowiedzialności za majątek wszystkich członków, przy prawidłowym zarządzaniu obecnego Zarządu i wsparciu Rady Nadzorczej nasza Spółdzielnia wyszła na prostą.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa ma dobrą sytuację finansową dlatego rozpoczynamy większe remonty związane z termomodernizacją i rewitalizacją naszych zasobów.

W tym miejscu informujemy Państwa, że RSM złożyła 31.10.2016r. wniosek do NFOŚiGW na działania energooszczędne i termomodernizacje dla 73 budynków naszej Spółdzielni. Wniosek został zarejestrowany pod nr POIŚ.01.03.02-00-0011/16. Jesteśmy po pierwszym etapie pozytywnie zweryfikowanym pod względem formalnym. Czekamy na rozstrzygnięcie kolejnego etapu oceny merytorycznej I i II stopnia, która ma się zakończyć do drugiego kwartału br.

Zakończyliśmy termomodernizację 4 nieruchomości tj. Struga 19/21, Czysta 7, Sportowa 2 i Skorupki 11.

Obecnie trwają prace na 2 budynkach: Andersa 7 i Skorupki 3.

Zarząd nie spoczywa na laurach, tylko nakreśla zadania i kierunki mające na celu zmniejszenie zadłużenia od nieterminowych opłat, które to przełożą się na wzrost funduszu remontowego. W związku z powyższym zostały bardzo wzmożone procedury dotyczące windykacji i analiz kont celem weryfikacji i pożądanego ściągalności.

Następnym ważnym kierunkiem jest termomodernizacja zasobów, na którą przyjęliśmy założenia do ukończenia w przeciągu 5 lat, pod warunkiem otrzymania środków z NFOŚiGW.

Szanowni Członkowie w imieniu Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników RSM pragniemy Państwu podziękować za zaufanie, którym obdarzyliście nas Państwo oraz zapewnić, że dołożymy wszelkich starań, żeby Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa była postrzegana jako dobra spółdzielnia, rozwijająca się i dążąca do realizacji wyznaczonych celów dla dobra członków i mieszkańców.

Radom, dnia 04 kwietnia 2017 roku.

Wiceprezes Zarządu
d/s Kucharski
mgr inż. Robert Kucharski

Prezes Zarządu
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im J. Grzegorzewskiego

mgr Elżbieta Welgosik