

UCHWAŁA nr .....<sup>28</sup>...../2017

**RADY NADZORCZEJ  
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Z DNIA .....<sup>27.04.2017.</sup>.....**

w sprawie: **przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016r.**

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na posiedzeniu w dniu .....<sup>27.04.2017.</sup>..... podjęła następującą uchwałę:

**§ 1**

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

**§ 2**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2016r. stanowi załącznik do uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Paweł Gregorek*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej RSM

*Marek Bułkowski*

Głosowanie:

Za: .....<sup>11</sup>.....

Przeciw: .....<sup>-</sup>.....

Wstrzymało się: .....<sup>1</sup>.....

ADWOKAT  
*Rafał Fijałkowski*

## **Sprawozdanie Rady Nadzorczej Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016r.**

### **I. Skład Rady Nadzorczej**

Z początkiem 2016 roku skład RN przedstawiał się następująco:

1. Butkowski Marek
2. Gielniowska Genowefa
3. Gregorek Paweł
4. Grzesik Halina
5. Kucharska Jolanta
6. Maj Elżbieta
7. Parszewska Alicja
8. Półbrattek Małgorzata
9. Skocka Anna
10. Słomka Zofia
11. Tokarski Adam
12. Wójcik Marek

zawieszony w dniu 27.10.2015r. Uchwałą nr 42/2015.

Skład Prezydium RN w 2016r. przedstawiał się następująco:

1. Przewodniczący RN - Marek Butkowski
2. Zastępca Przewodniczącego RN - Alicja Parszewska
3. Zastępca Przewodniczącego RN - Małgorzata Półbrattek
4. Sekretarz RN - Genowefa Gielniowska

oraz Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej – Elżbieta Maj i Przewodniczącą Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – Jolanta Kucharska.

Na posiedzeniu RN w dniu 12.07.2016r. przedstawiona została rezygnacja z pracy w Radzie Nadzorczej złożona przez p. Zofię Słomkę, w związku z powyższym ustalono, że następnę posiedzenie RN zaproszony zostanie zastępca członka RN z Osiedla Gołębiów I p. Andrzej Strzelec.

Następnie w związku z odwołaniem przez Walne Zgromadzenie w dniu 16.07.2016r. zawieszono przez RN członka RN p. Marka Wójcika oraz przeprowadzonymi wyborami uzupełniającymi na powyższym WZ członków i zastępców członków RN

z osiedla Gołębiów I do pracy w Radzie Nadzorczej zaproszony został p. Franciszek Tyczyński.

Po powyższych zmianach od posiedzenia RN w dniu 30.08.2016r. do końca roku skład RN przedstawiał się następująco:

1. Butkowski Marek
2. Gielniowska Genowefa
3. Gregorek Paweł
4. Grzesik Halina
5. Kucharska Jolanta
6. Maj Elżbieta
7. Parszewska Alicja
8. Półbrattek Małgorzata
9. Skocka Anna
10. Strzelec Andrzej
11. Tokarski Adam
12. Tyczyński Franciszek

## II. Posiedzenia Rady Nadzorczej, podjęte uchwały i frekwencja na posiedzeniach.

Rada Nadzorcza w 2016r. działała w oparciu o przyjęty plan pracy. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń.

W 2016r. Rada Nadzorcza podjęła 67 uchwał, które dotyczyły:

1.	1/2016	19.01.2016r.	Uchwalenia „Regulaminu zbywania praw do lokali”.
2.	2/2016	19.01.2016r.	Uchwalenia „Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”
3.	3/2016	19.01.2016r.	Uchwalenia podziału kosztów Zarządu na rok 2016.
4.	4/2016	19.01.2016r.	Przyznania premii dla Prezesa Zarządu p. Elżbiety Wielgosik za okres od 01.10.2015r. do 31.12.2015r.
5.	5/2016	19.01.2016r.	Przyznania premii dla Wiceprezesa Zarządu p. Huberta Kaczmarek za okres od 01.10.2015r. do 31.12.2015r.
6.	6/2016	01.02.2016r.	Rozwiązania umowy z firmą European Institute of Enviromental Energy Poland sp. z o.o.
7.	7/2016	23.02.2016r.	Przyznania funduszu na organizację obchodów 70-lecia powstania RSM.
8.	8/2016	23.02.2016r.	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej RSM.

9.	9/2016	29.03.2016r.	Zwiększenia odpisu na fundusz remontowy użytkownikom lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Struga 19/21 oraz zmniejszenie zaliczki na centralne ogrzewanie w w/w budynku.
10.	10/2016	29.03.2016r.	Zwiększenia odpisu na fundusz remontowy użytkownikom lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Czysta 7 oraz zmniejszenie zaliczki na centralne ogrzewanie w w/w budynku.
11.	11/2016	29.03.2016r.	Zwiększenia odpisu na fundusz remontowy użytkownikom lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sportowa 2 oraz zmniejszenie zaliczki na centralne ogrzewanie w w/w budynku.
12.	12/2016	29.03.2016r.	Uchwalenia „Regulaminu przyznawania i użytkowania pomieszczeń pozyspowych stanowiących części wspólne nieruchomości zarządzanych przez Radomską Spółdzielnię Mieszkaniową”.
13.	13/2016	29.03.2016r.	Ustalenia odpłatności z tytułu użytkowania pomieszczeń pozyspowych.
14.	14/2016	05.04.2016r.	Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego RSM na rok 2016.
15.	15/2016	05.04.2016r.	Wykluczenia z członkostwa.
16.	16/2016	05.04.2016r.	Wykluczenia z członkostwa.
17.	17/2016	05.04.2016r.	Wykluczenia z członkostwa.
18.	18/2016	05.04.2016r.	Wykluczenia z członkostwa.
19.	19/2016	05.04.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
20.	20/2016	05.04.2016r.	Przyznania premii dla Prezesa Zarządu p. Elżbiety Wielgosik za okres od 01.01.2016r. do 31.03.2016r.
21.	21/2016	05.04.2016r.	Przyznania premii dla Wiceprezesa Zarządu p. Huberta Kaczmarek za okres od 01.01.2016r. do 31.03.2016r.
22.	22/2016	05.04.2016r.	Ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Zientarskiego 4.
23.	23/2016	05.05.2016r.	Rekomendacji do Walnego Zgromadzenia Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sprawozdania finansowego RSM za 2015r.
24.	24/2016	05.05.2016r.	Przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015r.
25.	25/2016	05.05.2016r.	Przyjęcia Sprawozdania Zarządu za 2015r.

26.	26/2016	05.05.2016r.	Wyrażenia zgody Zarządowi na zaciągnięcie w PKO BP kredytu inwestorskiego z premią termomodernizacyjną z BGK, na Osiedlu Gołębiów i zgodnie z zatwierdzonym planem termomodernizacji.
27.	27/2016	05.05.2016r.	Zwiększenia obowiązującej stawki świadczeń dla lokali użytkowych usytuowanych na parterach w budynkach przy ul. Czysła 7 i Struga 19/21.
28.	28/2016	05.05.2016r.	Uchwalenia propozycji planu remontów w RSM na rok 2016 i lata następne.
29.	29/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
30.	30/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
31.	31/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
32.	32/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
33.	33/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
34.	34/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
35.	35/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
36.	36/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
37.	37/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
38.	38/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
39.	39/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
40.	40/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
41.	41/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
42.	42/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
43.	43/2016	31.05.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
44.	44/2016	31.05.2016r.	Anulowania uchwały nr 40/2016 dotyczącej wykluczenia z członkostwa.
45.	45/2016	09.06.2016r.	Uchwalenia zmian „Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”
46.	46/2016	09.06.2016r.	Uchwalenia zmian „Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”
47.	47/2016	12.07.2016r.	Przyznania premii dla Wiceprezesa Zarządu p. Huberta Kaczmarskiego za okres od 01.04.2016r. do 30.06.2016r.

48.	48/2016	12.07.2016r.	Przyznania premii dla Prezesa Zarządu p. Elżbiety Wielgosik za okres od 01.04.2016r. do 30.06.2016r.
49.	49/2016	30.08.2016r.	Zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy.
50.	50/2016	30.08.2016r.	Ustalenia wynagrodzenia dla Członków Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
51.	51/2016	30.08.2016r.	Ustalenia wynagrodzenia dla Członków Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
52.	52/2016	30.08.2016r.	Przyjęcia zmian do planu remontów na rok 2016 i lata następne.
53.	53/2016	12.09.2016r.	Wyboru podmiotu, który wykona projekty wraz z kosztorysami i audyty energetyczne budynków.
54.	54/2016	12.09.2016r.	Wyboru podmiotu, który przygotuje wniosek o dofinansowanie prac z programu POiŚ 1.3.2.
55.	55/2016	27.09.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
56.	56/2016	27.09.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
57.	57/2016	27.09.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
58.	58/2016	27.09.2016r.	Wykluczenia z członkostwa
59.	59/2016	27.09.2016r.	Uchwalenia zmian „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w RSM” przyjętego uchwałą RN nr 25/2007 z dnia 27.06.2007r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą RN nr 38/2013 z dnia 16.04.2013r. oraz zmianami wprowadzonymi uchwałą RN nr 51/2014 z dnia 16.12.2014r.
60.	60/2016	25.10.2016r.	Ustalenia miesięcznych stawek najmu oraz odpisu na fundusz remontowy za mieszkania tzw. hotelowe.
61.	61/2016	25.10.2016r.	Przyznania premii dla Wiceprezesa Zarządu p. Huberta Kaczmarek za okres od 01.07.2016r. do 30.09.2016r.
62.	62/2016	25.10.2016r.	Przyznania premii dla Prezesa Zarządu p. Elżbiety Wielgosik za okres od 01.07.2016r. do 30.09.2016r.
63.	63/2016	29.11.2016r.	Wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2016r.
64.	64/2016	14.12.2016r.	Zwiększenia odpisu na fundusz remontowy użytkownikom lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Skorupki 11.
65.	65/2016	14.12.2016r.	Zwiększenia odpisu na fundusz remontowy użytkownikom

			lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Skorupki 3.
66.	66/2016	14.12.2016r.	Zwiększenia odpisu na fundusz remontowy użytkownikom lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Andersa 7.
67.	67/2016	14.12.2016r.	Wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki łącznej w kwocie 2.694.846,88 zł.

Frekwencja obecności członków RN na posiedzeniach w 2016r. przedstawiała się następująco:

L.p.	Nazwisko i imię	Liczba dni nieobecności	Uwagi
1.	Butkowski Marek	-	
2.	Gielniowska Genowefa	4	
3.	Gregorek Paweł	1	
4.	Grzesik Halina	2	
5.	Kucharska Jolanta	-	
6.	Maj Elżbieta	2	
7.	Parszewska Alicja	-	
8.	Półbratka Magorzata	2	
9.	Skocka Anna	1	
10.	Słomka Zofia	-	Rezygnacja z dnia 15.06.2016r.
11.	Strzelec Andrzej	-	Członek RN od dnia 30.08.2016r.
12.	Tokarski Adam	-	
13.	Tyczyński Franciszek	-	Członek RN od dnia 30.08.2016r.
14.	Wójcik Marek	-	Zawieszony w czynnościach członka RN Uchwałą nr 42/2015 z dnia 27.10.2015r.

### III. Komisje Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym wzorem lat ubiegłych przy Radzie Nadzorczej działały, zgodnie z przyjętymi przez RN planami pracy, dwie powołane Komisje: Rewizyjna i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

## Komisja Rewizyjna:

Podstawą działalności Komisji Rewizyjnej RN RSM jest:

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst. jedn. Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
- 2) Statut RSM
- 3) Regulamin Komisji Rewizyjnej RN RSM

Od 30.11.2015 roku Komisja Rewizyjna RN RSM pracuje w składzie:

- 1) Elżbieta Maj- przewodnicząca
- 2) Paweł Gregorek- zastępca
- 3) Anna Skocka- sekretarz
- 4) Adam Tokarski- członek

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła 9 posiedzeń planowanych, a także kilka roboczych, w trakcie których rozpatrywała zagadnienia w celu wydania opinii i sformułowania stosowanych wniosków:

- 1) poddała analizie dokumentację ogłoszonego przetargu nieograniczonego na wymianę stolarki okiennej drewnianej na stolarkę PCV na klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnych w budynkach mieszkalnych będących w zasobach RSM;
- 2) badała, w oparciu o dokumenty, wysokość stawki 1 roboczogodziny dla grup remontowo-konserwacyjnych w RSM;
- 3) analizowała, jak również opiniowała propozycję zmian dotyczącą nowej struktury organizacyjnej RSM;
- 4) analizie została poddana procedura odbioru robót budowlanych oraz sposobu sporządzania protokołów z odbioru robót budowlanych;
- 5) dokonała kontroli faktur wraz z protokołami odbioru dotyczących osiedla Gołębiów I za 2015 rok pod kątem prawidłowości i zasadności wystawianych faktur, a w szczególności za prace projektowe;
- 6) Komisja Rewizyjna zleciła sporządzenie opinii - odnoszących się do pisma z dnia 27.09.2016 r. złożonego przez członka Spółdzielni, a dotyczącego termomodernizacji budynku przy ul. Andersa 7 w Radomiu - przez adw. Rafała Fijałkowskiego i inspektora nadzoru budowlanego RSM;
- 7) analizowała wykonanie planu remontu za 2015 rok;
- 8) dokonała bieżącej kontroli stanu zaawansowania prac związanych z przebiegiem termomodernizacji i rewitalizacji budynków RSM;
- 9) badała i opiniowała w oparciu o dokumenty efekty modernizacji c.c.w. i wodomierzy na os. Gołębiów I.

Komisja Rewizyjna odbyła również spotkanie robocze wspólnie z Komisją GZM, które dotyczyło m.in. bieżącej działalności Spółdzielni.



Członkowie Komisji Rewizyjnej brali udział w komisjach dotyczących przetargów, takich jak:

- przetarg ustny na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych;
- remonty dźwigów, malowanie klatek.

W posiedzeniach Komisji Rewizyjnej uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej oraz Główna Księgowa. Komisja Rewizyjna pracowała w oparciu o dostarczane przez Zarząd, Główną Księgową i pracowników RSM informacje oraz dodatkowe materiały w zakresie badanej sprawy, na podstawie których zostały sporządzone protokoły i wysuwane były stosowne wnioski oraz opinie.

### Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

#### **Sprawozdanie (zestawienie) dotyczące pracy KGZM RN RSM za 2016r.**

##### **1. Styczeń 2016r.**

Problematyka polegająca głównie na omówieniu Kryterium Wyboru Budynków do termomodernizacji.

Wszelkie wnioski i uwagi przekazane do procedowania zgodnie z Regulaminem do Prezydium Rady Nadzorczej oraz do Zarządu RSM.

Ponadto kwestia GZM w RSM – powtórzenie wniosku i zwrócenie uwagi na poważny problem nadmiernych kosztów tzw. konserwacji bieżącej przy braku odpowiedniej kontroli w terenie odnośnie jakości, fachowości i rzetelności wykonywanych prac. W sumie skierowano zawartych w Protokole sześć wniosków do rady nadzorczej (wg. Regulaminowej odpowiedzialności procedowania) oraz do wiadomości Zarządu RSM.

##### **2. Luty – 2016r.**

Po raz kolejny zmiana w składzie Komisji GZM (3 osoba) przy 3 osobowym składzie Komisji.

Omówienie pracy Komisji i kwestie realizacji zadań wynikających z Regulaminów RN.

##### **3. Kwiecień – 2016r.**

Spotkanie wspólne.

Główny temat dotyczył kwestii Funduszu Remontowego.

Uzgodniony Wniosek oraz Protokół ze spotkania w opracowaniu Przez przedstawiciela KR.

##### **4. Maj - Czerwiec 2016r.**

Praca KGZM (także we współpracy z KR) nad uporządkowaniem prawnym tj. zmianami w treści Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz w zakresie Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania Funduszem Remontowym (8.06.2016r.)

*Przygotowanie wniosków na Walne Zgromadzenie RSM.*

##### **5. Lipiec – Sierpień**

Walne Zgromadzenie RSM oraz przerwa wakacyjna.

##### **6. Sierpień – Wrzesień**

Praca nad SPECYFIKACJĄ - dostosowaniem dokumentów UMOWY - do potrzeb RSM i lepszego wykonywania usług w zakresie sprzątnięcia i dbałości o tereny zielone.

## 7. Wrzesień 2016r.

Posiedzenie KGZM podjęcie 6 wniosków istotnych z punktu widzenia poprawy GZM w RSM i odpowiedniego wykorzystania funduszy finansowych w tym głównie zmniejszenia kosztów eksploatacji w RSM i poziomu efektywności Struktury Organizacyjnej RSM.

Po raz kolejny uległ zmianie skład KGZM i uzupełniony został o dwóch nowych członków tj. panów Andrzeja Strzelca i Franciszka Tyczyńskiego.

Protokół z dnia 14.IX.2016r. wraz z zawartymi wnioskami skierowany na Dziennik Podawczy do Zarządu i Rady Nadzorczej RSM.

Do Protokołu załączono dokument roboczy (26 stron) z pracy-współpracy z v-ce Prezesem RSM w zakresie proponowanych zmian dla poprawy dbałości o interesy członków w zakresie sprzątania i dbałości o tereny zielone.

## 8. Posiedzenie KGZM 6.XII.2016r. wspólne z KR

Zwołane dla omówienia możliwości zniwelowania narastającego problemu stałego wzrostu kosztów eksploatacji.

Przyjęto osiem WNIOSKÓW zawierających istotne kwestie niezbędne dla dalszego procedowania i dyskusji w obrębie ewentualnych zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni. Oczekiwania i założenia podjętych działań to m.in. podniesienie standardu funkcjonowania RSM. Zmiana struktury organizacyjnej dla zmniejszenia kosztów eksploatacji i obciążeń finansowych członków, właścicieli i mieszkańców zasobów mieszkaniowych RSM.

## 9. Zebranie KGZM dla omówienia Planu Pracy na pierwsze półrocze 2017r.

Ponad to KGZM odbyła dwa spotkania w siedzibach Osiedlowych Administracji RSM . Oś. XV-lecia dnia 22.03.2017r. i Osiedla Gołębiów dnia 30.IX.2016r. dla zapoznania się i oglądu bieżącego funkcjonowania Administracji w zakresie problematyki GZM.

## IV. Dyżury członków Rady Nadzorczej.

Członkowie RN w okresie 2016r. pełnili dyżury w godz. od 14.00 do 16.00 w pierwszy czwartek miesiąca w siedzibie Zarządu przy ul. Zbrowskiego 104 oraz w ostatni czwartek miesiąca w siedzibie Administracji Osiedla XV lecia przy ul. Sportowej 5.

W trakcie dyżurów przyjmowani byli członkowie Spółdzielni, którzy zgłaszali sprawy związane z działalnością Spółdzielni oraz swoje problemy.

Wszystkie podnieszone podczas dyżurów problemy członków zostały przeanalizowane, a następnie przekazane do załatwienia przez Zarząd Spółdzielni.

## V. Korespondencja.

W okresie sprawozdawczym na dziennik Rady Nadzorczej wpłynęło 299 pism od mieszkańców, Zarządu RSM oraz instytucji.

Korespondencja była przedstawiana na posiedzeniach Rady Nadzorczej lub Prezydium RN, analizowana i w miarę potrzeb udzielane były odpowiedzi przez Radę Nadzorczą bądź łącznie z Zarządem RSM.

## VI. Podsumowanie.

Rada Nadzorcza w 2016r. wiele pracy poświęciła omówieniu umowy dotyczącej rewitalizacji zasobów RSM. Na bieżąco analizowała stany zadłużeń mieszkańców i zapraszała ich na posiedzenia RN w celu wysłuchania.

Omówiła realizację montażu wodomierzy z odczytem radiowym.

Brała udział w organizowanych przetargach oraz odbiorach wykonywanych prac.

Ponadto Rada Nadzorcza omawiała i zatwierdzała:

- sprawozdanie Zarządu RSM,
- plan finansowy,
- plan remontów,
- rachunek zysków i strat,
- rozliczenia mediów.

W 2016r. Rada Nadzorcza całą swoją działalność kierowała na poprawę finansów Spółdzielni, organizację pracy Spółdzielni, a w szczególności na poprawę wizerunkową Osiedli.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Paweł Gregorek

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej RSM

Marek Butkowski