

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności

Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

za 2018 rok

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

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

- **Elżbieta Wielgosik** – Prezes Zarządu od 15.05.2013r. do 3.10.2018r.
- **Hubert Kaczmarek** – Wiceprezes Zarządu od 01.07.2013r. do 3.10.2018r.
- **Paweł Gregorek** – p.o. Prezes Zarządu od 4.10.2018r.
- **Andrzej Strzelec** – p.o. Wiceprezes Zarządu od 4.10.2018r.

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 2018r. Zarząd odbył łącznie 16 protokołowanych posiedzeń i podjął 79 uchwał oraz uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Obowiązki Zarządu wynikające ze Statutu RSM były wykonywane na bieżąco przy zachowaniu głównej zasady kolegalności działań.

Do zagadnień rozpatrywanych i analizowanych kolegalnie przez Zarząd należały przede wszystkim sprawy: remontowe, członkowsko – mieszkaniowe, wyniki gospodarczo - finansowe, kontynuacja problematyki dotyczącej podziału spółdzielni wg uchwały z 2008 roku dotyczącej Gołębiowa II, zadłużenia lokali, pracownicze, przekazania sieci i dróg, jak również pozyskania środków przez RSM z ogłoszonego naboru do Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko (fundusze unijne) poprzez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, jak również Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, a także szereg czynności związanych z uchwałą intencyjną z 2018 roku dotyczącą kwestii wydzielenia się osiedla Gołębiów I ze struktur RSM.

W badanym okresie RSM osiągnęła nadwyżkę bilansową w kwocie 503.146,69 zł. jak również obniżyła zaległości w opłatach od członków i zgromadziła środki finansowe, których stan na dzień 31.12.2018r., wyniósł 6.195.343,29 zł.

Zarząd na przestrzeni od 01.01.2018r. do 31.12.2018r., przyjmował w każdy czwartek danego tygodnia wielu mieszkańców i członków Spółdzielni między innymi w sprawach zadłużeń, pilnych remontów, termomodernizacji. Zgłaszane problemy były zostały zapisywane w księdze przyjęć interesantów i udzielono na nie odpowiedzi.

W dzienniku podawczym RSM w 2018r. zarejestrowanych zostało 9 080 pism od lokatorów i instytucji, w tym 2040 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.

Ponadto pracownicy udostępniali zainteresowanym członkom dokumentację techniczną, a także finansową oraz 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 31.12.2018r. znajdowało się ogółem :

- 4.948 mieszkań, według poniższego statusu:

lokali w odrębnej własności	- 1.886
lokali spółdzielczych własnościowych	- 2.834
lokali spółdzielczych lokatorskich	- 228

i w których zamieszkuje 9.755 osób.

Należności od mieszkańców i najemców lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych i wody w stosunku do spółdzielni na dzień 31.12.2018r. wynoszą ogółem:

- lokale mieszkalne - 4.932.041,97 zł. (tendencja malejąca);
- lokale użytkowe - 492.105,51 zł. (tendencja nieznacznie wzrostowa);
 - Ogółem: - 5.424.147,48 zł.

Obecny Zarząd zastał istniejący stan zadłużenia powstały za poprzedników.

W okresie sprawozdawczym skierowano do Sądu 100 spraw z czego: o zapłatę 100 pozwów na łączną kwotę 387.596,55 zł. Wysłano 139 wniosków o klauzulę wykonalności, udzielono odpowiedzi na pisma lokatorów i innych instytucji w ilości 327. Sporządzono 57 ugód dotyczących spłaty zadłużenia, wpisano 36 osób do Krajowego Rejestru Długów, zajęto prawo własnościowe w 11 lokalach mieszkalnych.

Skierowano 86 wniosków do egzekucji komorniczej, z czego komornik przekazał do Spółdzielni łącznie kwotę 238.717,19 zł.

W ramach zawartych ugód i działań windykacyjnych wyegzekwowano w 2018 roku łącznie 392.568,72zł.

W ramach podpisanych ugód i wezwań do RSM wpłynęła tytułem zapłaconych odsetek kwota 302.052,29zł. Koszty sądowe zasądzone na rzecz RSM to kwota 3.518,50zł.

W drodze licytacji w 2018 roku sprzedano 10 lokali mieszkalnych, odzyskano 3 mieszkania lokatorskie. Do wykonania jest 39 eksmisji z zasądzonym lokalem socjalnym.

W roku 2018, uwzględniając zmiany w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych zarejestrowano w poczet członków 1752 osoby.

Odbyły się 3 przetargi nieograniczone, w wyniku których sprzedano 3 lokale mieszkalne za łączną kwotę 318.500,00 zł.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wyodrębniono 59 lokali na podstawie aktów notarialnych z czego:

- 21 umów dotyczyło mieszkań lokatorskich;
- 35 umów dotyczyło mieszkań własnościowych;
- 3 umowy dotyczyły osób, które zakupiły mieszkania w przetargu.

W roku sprawozdawczym w dziale członkowsko – mieszkaniowym zostało załatwionych 1269 różnych spraw, 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.

Gospodarka remontowa była prowadzona w uzgodnieniu ze statutowym organem jakim jest Rada Nadzorcza RSM na podstawie zatwierdzonego planu remontów.

Roczne naliczenia na fundusz remontowy ogółem wynoszą 4.764.646,74 zł. w tym:

- na osiedlu Gołębiów I 2. 029.048,63 zł.
- na osiedlu XV-lecia. 2.735.598,11 zł.

Naliczenia funduszu remontowego zawierają comiesięczne odpisy wg obowiązujących stawek, podział nadwyżki bilansowej za 2017 rok.

W 2018r. wydatkowano na roboty i materiały własnych służb konserwacyjnych ogółem 169.779,71zł.

W wyniku przetargów i zleceń wydatkowano w roku 2018 kwotę 3.391.652,33 zł.

Ogółem wydatkowano 3.561.432,04 zł.

Wynik finansowy na funduszu remontowym na koniec 2018r. wynosi 3.211.524,27 zł. i jest liczony w rachunku ciągnionym, 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 49.301,17 zł. w tym Gołębiów I 28.773,07 zł., XV-lecie 20.528,10 zł. Koszty remontów dźwigów wyniosły 167.728,08 zł.

Środki zgromadzone na funduszu to kwota: 191.392,59 zł.

Zadania gospodarcze realizowane były w 2018r. przy poziomie zatrudnienia 54,5 etatów:

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 34,5 etatów,
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 20 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 8,5 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, umorzeniami środków trwałych sfinansowanych funduszami.

Stan funduszy własnych netto na dzień 31.12.2018r. wyniósł 34.439.571,19 zł., co spowodowało ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 1.810.768,43 zł., tj. około 5,25 %.

Fundusze celowe spółdzielni, takie jak fundusz remontowy mieszkaniowy i dźwigi na dzień 31.12.2018r. wynoszą 3.402.916,86 zł., a stan zadłużenia użytkowników lokali w opłatach wynosi 5.424.147,48 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 wynosiły ogółem 26.318.410,15 zł. Roczne przychody gospodarki mieszkaniowej i innej działalności gospodarczej wynosiły 26.933.946,89 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 503.146,69 zł.

Koszty dotyczące energii cieplnej dla celów CO i podgrzania wody oraz zimnej wody wyniosły 12.387.573,91 zł., natomiast przychody-naliczenia zaliczkowe wyniosły

- 12.824.289,67 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 436.715,76 zł., do rozliczenia z mieszkańcami w 2019 roku.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa ma w miarę stabilną sytuację finansową. Dlatego planujemy powrót do procesu termomodernizacji i rewitalizacji naszych zasobów.

Obecny Zarząd RSM stara się o pozyskanie środków zewnętrznych na termomodernizację naszych zasobów w wysokości możliwej rzeczywiście do uzyskania. Starania 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 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 wzmożone procedury dotyczące windykacji i analiz kont celem weryfikacji i pożądanej ścisłości.

Pragniemy zapewnić, że dołożymy wszelkich starań, aby Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa była postrzegana pozytywnie, rozwijała się i dążyła do realizacji wytyczonych celów dla dobra członków i mieszkańców.

Radom, dnia 27 marca 2019 roku.

p.o. WICZPREZES ZARZĄDU

inż. Andrzej Strzelec

p.o. PREZES ZARZĄDU

mgr Paweł Gregorek