

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W RADOMIU



PROTOKÓŁ

Z LUSTRACJI PEŁNEJ RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
IM. JÓZEFA GRZECZNAROWSKIEGO W RADOMIU
ZA OKRES OD 01.01.2018 ROKU DO 31.12.2020 ROKU

Grudzień, 2021

Zawartość

A. INFORMACJE WSTĘPNE	3
B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI	6
C. USTALENIA Z LUSTRACJI	7
I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji	7
II. Organizacja Spółdzielni, podstawy prawne i zakres działania.....	9
1. Statut Spółdzielni i regulacje wewnętrzne	9
2. Prawdopodobieństwo dokonania zgłoszeń w Krajowym Rejestrze Sądowym	13
3. Organizacja i działalność organów Spółdzielni	14
III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie	28
1. Struktura organizacyjna.....	28
2. Wynagrodzenia.....	31
3. Ochrona danych osobowych	32
IV. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami.....	33
1. Podstawy prawne	33
2. Dokumentacja członkowska	34
3. Ustanowienia praw do lokali.....	35
4. Gospodarka lokalami o innym przeznaczeniu	39
5. Rozpatrywanie skarg i wniosków członków	41
V. Realizacja obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	46
VI. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.....	49
VII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	50
1. Podstawowe dane obrazujące zasoby Spółdzielni	50
2. Organizacja wewnętrzna GZM i praca służb technicznych.....	51
3. Spełnienie wymagań Ustawy o ochronie przyrody	53
4. Umowy na usługi komunalne	53
5. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.....	54
6. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.	60
7. Ubezpieczenie Spółdzielni	62
8. Przegląd zasobów mieszkaniowych.....	63
9. Stan techniczny sieci wodociągowej	63
10. Eksploatacja dźwigów osobowych	64
VIII. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni	64

1. Kontrole okresowe i przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji.....	64
2. Książka obiektów budowlanych	65
3. Gospodarka remontowa Spółdzielni	66
X. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.....	75
1. Wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości.....	75
2. System kontroli wewnętrznej.....	77
3. Zagadnienia gospodarki kasowej.....	81
4. Sprawozdawczość finansowa	82
5. Charakterystyka aktywów i pasywów bilansu.....	85
6. Rachunek zysków i strat	91
XI. Informacje dodatkowe	95
XII. Informacje końcowe.....	97

RS

PROTOKÓŁ

Protokół z lustracji pełnej działalności Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźcznarowskiego w Radomiu, zwanej dalej Spółdzielnią, przeprowadzonej za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. przez lustratorów:

- Janinę Kraska – Sirko, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 444/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie,
- Jarosława Sirko, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 6343/17 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnień wydanych dla wyżej wymienionych lustratorów przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu do umowy zawartej z Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. Józefa Grzeźcznarowskiego w Radomiu.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawa

Lustracja przeprowadzona została na podstawie:

- Art. 91-93, 240 §3 ust. 1 oraz 259 §3 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285).
- Załącznika nr 1 do Uchwały nr 10/20 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 w sprawie: trybu przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych.
- Umowy zawartej pomiędzy Zarządem lustrwanej Spółdzielni, a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.
- Upoważnień wydanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, ul. Czachowskiego 34.

2. Dane identyfikacyjne Spółdzielni

- Nazwa: Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeźcznarowskiego w Radomiu.
- Adres: ul. Zborowskiego 104 , 26 – 600 Radom.
- REGON: 000485204.
- Numer identyfikacji podatkowej NIP: 796 – 00– 359 – 52.
- Numer KRS: 000085072.
- Telefon: 48 384 – 03– 66, 48 384 – 03 – 98.

- Adres e-mail: zarzadrsm@rsm.radom.pl.
- Strona internetowa: rsm.radom.pl.

3. Okres i termin lustracji.

Lustracja pełna Spółdzielni obejmowała lata 2018 – 2020 i została przeprowadzona w dniach od 08.11.2021 r. do 14.12.2021 r.

4. Powiadomienie organów Spółdzielni.

Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi oraz przedstawicielowi Rady Nadzorczej Spółdzielni podczas spotkania otwierającego w dniu 08.11.2021 r.

Uwag do zakresu lustracji nie wniesiono.

5. Zakres tematyczny lustracji.

Lustracja obejmowała kontrolę legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni w następujących zagadnieniach:

- Przestrzeganie Spółdzielczych zasad prawnych.
- Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
- Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
- Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.
- Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
- Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.
- Realizacja ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami), w tym dyspozycja lokalami.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarka remontowa i modernizacja zasobów mieszkaniowych.
- Rachunkowość i finanse.
- Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- Informacja, czy Spółdzielnia korzystała ze środków publicznych w tym pomocowych oraz sposób ich wykorzystania.
- Informacja, czy Spółdzielnia posiada stronę internetową. Jeżeli posiada, to czy realizuje art. 8 ust 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych.
- Informacja o ewentualnych dodatkowych sprawach objętych lustracją:
 - Pismo Ministra Inwestycji i Rozwoju Departament Mieszkalnictwa
Znak sprawy: DM-III-433.21.2018.SO.3 z dnia 27.08.2019 r.
 - Pismo Ministra Rozwoju i Technologii Departament Mieszkalnictwa
Znak sprawy: DM-III-733.47.2020 z dnia 31.08.2021 r.

6. Osoby kierujące działalnością Spółdzielni:

- Pani Elżbieta Wielgosik – Prezes Zarządu do 03.10.2018 r.
- Pan Hubert Kaczmarek – Wiceprezes do 3.10.2018 r.
- Pan Paweł Gregorek – p.o. Prezes Zarządu od 4.10.2018 r., Prezes Zarządu od 05.06.2019 r.
- Pan Andrzej Strzelec – p.o. Wiceprezes Zarządu od 04.10.2018r. do 04.06.2019 r.
- Pan Adam Serafin – Wiceprezes Zarządu – od 05.06.2019 r.

7. Osoby udzielające wyjaśnień:

W czasie lustracji Spółdzielnię reprezentowały i udzielały wyjaśnień następujące osoby:

Lp.	Imię i Nazwisko	Stanowisko
1.	Pan Paweł Gregorek	Prezes Zarządu
2.	Pan Adam Serafin	Wiceprezes Zarządu
3.	Pani Agnieszka Druszcz	Pełnomocnik Zarządu, Główny Księgowy

oraz upoważnieni pracownicy.

8. Udział przedstawicieli Rady Nadzorczej w postępowaniu lustracyjnym

Członkowie Rady Nadzorczej nie brali udziału w czynnościach lustracyjnych z powodów epidemicznych.

9. Wpis do książki kontroli.

Fakt przeprowadzenia niniejszej lustracji został odnotowany w prowadzonej przez Spółdzielnię książce kontroli.

10. Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu przekazała opłaty na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej:

- za rok 2018 - 550,00 zł,
- za rok 2019 - 550,00 zł,
- za rok 2020 - 550,00 zł.

11. Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu przekazała opłaty na rzecz Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu:

- za rok 2018 - 4.000,00 zł,
- za rok 2019 - 4.000,00 zł,
- za rok 2020 - 4.000,00 zł.

B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELI

1. Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Gręcznarowskiego w Radomiu została powołana na Zebraniu Założycielskim w dniu powstała 29 stycznia 1946 r.

Pierwszej rejestracji dokonano w dniu 22.12.1977 r. w Sądzie Rejonowym, Wydział Cywilny – Rejestr Handlowy w Radomiu pod numerem RSA - 396.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Gręcznarowskiego w Radomiu została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy w dniu 24.01.2002 r. pod numerem 0000085072. Wypis z rejestru stanowi Załącznik nr 1 do protokołu z lustracji.

2. Zgodnie z obowiązującym Statutem przedmiotem działalności Spółdzielni było:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z.
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z.
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z.
- Realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków 41.10.
- Roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych 41.20.
- Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych 35.
- Działalność rozrywkowa i rekreacyjna 93.Z.
- Działalność obiektów kulturalnych 90.04.

3. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza działała w dwóch 12-osobowych składach. Wybór sprawującej funkcje w czasie lustracji Rady Nadzorczej miał miejsce na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19.05.2018 r.

4. Wybrane dane na koniec roku, obrazujące wielkość i działalność Spółdzielni, kształtują się następująco:

Lata	Liczba członków	Stan zatrudnienia	Suma bilansowa
2018	5519	55,57	55.545.171,34
2019	5474	57,76	54.769.304,89
2020	5429	57,34	55.174.043,35

5. Dane w m² na koniec roku obrazujące stan zasobów Spółdzielni kształtują się następująco:

Lata	Powierzchnia użytkowa	Mieszkania	Lokale użytkowe	Garaze
2018	246.058,18	231.916,66	6.808,17	7.333,35
2019	246.058,18	231.916,66	6.808,17	7.333,35
2020	246.058,18	231.916,66	6.808,17	7.333,35

6. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne:

Okres kontroli	Organ kontrolujący	Zakres kontroli
02.02.2018 r. 15.05.2018 r. Od 01.01 - 30.09.2020 r.	Prezydent Miasta Radomia Urząd Miejski w Radomiu	Realizacja obowiązków w zakresie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, złożenie deklaracji, zgodność ze stanem faktycznym danych zawartych w deklaracjach
10.04.2018 r. 13.04.2018 r. 16.04.2018 r.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Radomiu	Prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne, zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia społecznego. Ustalanie uprawnień do świadczenia z ubezpieczeń społecznych, prawidłowość i terminowość opracowania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe.
26.02.2020 r.	Państwowa Inspekcja Pracy Oddział w Radomiu	Świadczenie emerytalne i rentowe. Prawidłowość ustalonego ekwiwalentu za niewykorzystany urlop wypoczynkowy i terminowość przeprowadzanych szkoleń BHP.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli, dokonane ustalenia oraz wydane zalecenia znajdują się w aktach Spółdzielni.

Kontrola przeprowadzona przez jednostkę została odnotowana w Księżce Kontroli prowadzonej w Spółdzielni.

C. USTALENIA Z LUSTRACJI

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji

W wyniku umowy zawartej między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, a Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. Józefa

Grzecznarowskiego w Radomiu, w dniach od 18.09.2018 r. do 12.12.2018 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole z lustracji pełnej, przeprowadzonej przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu za lata 2015 – 2017 stwierdzono, że działalność Spółdzielni w badanym okresie wykazywała problemy, które zostały zbadane, a ustalenia w tym zakresie zawarte zostały w sporządzonym protokole lustracji.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu sformułował 13 wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni:

- Dokonać nowelizacji regulaminów zawierających postanowienia sprzeczne z przepisami znowelizowanego statutu dostosowanego do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po jej zmianie ustawą z dnia 20.07.2017 r.
- Przestrzegać obowiązku zwołania i przeprowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia w wymaganym ustawowo terminie.
- Przestrzegać zasady rozdziału kompetencji organów Spółdzielni, co oznacza, że organy Spółdzielni podejmują uchwały wyłącznie w sprawach wyszczególnionych w statucie Spółdzielni do zakresu zadań tego organu.
- Nie stosować praktyki wydawania Zarządowi wiążących poleceń przez Radę Nadzorczą, a w szczególności przez poszczególnych jej członków.
- Opracowywać roczne plany remontów z uwzględnieniem stopnia pilności robót oraz planowanych przychodów funduszu remontowego i analizować okresowo w ramach nadzoru pełnionego przez Radę Nadzorczą realizację tych planów.
- Uporządkować działalność Rady Nadzorczej w kierunku przestrzegania przez ten organ zasady kolegiałości i podejmowania decyzji i wniosków w drodze głosowań na posiedzeniach plenarnych.
- Bezwzględnie wprowadzić do planów pracy Rady Nadzorczej okresowe, np. kwartalne analizy wykonania planów gospodarczo – finansowych i planów remontów zakończone oceną wykonania w formie uchwały.

- Usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu stanu porządkowego i technicznego zasobów mieszkaniowych.
- Wzmocnić nadzór nad sporządzaniem przez służby administracyjne rozliczeń kosztów robót wykonywanych przez konserwatorów, w szczególności w Administracji Osiedla XV – lecia.
- Zidentyfikować działania windykacyjne celem zmniejszenia utrzymującego się na wysokim poziomie wskaźnika zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych.
- Bezwzględnie przestrzegać wymaganej przepisami prawa budowlanego częstotliwości przeprowadzania przeglądów technicznych budynków i wprowadzenia dzienników budowy stosownie do obowiązujących przepisów w tym zakresie.
- Przy wyborze wykonawców robót remontowych bezwzględnie przestrzegać przepisów obowiązującego w tym zakresie regulaminu.
- Roboty remontowe powierzać wykonawcom zewnętrznym wyłącznie na podstawie umów o roboty remontowe zawierające elementy dla takich umów na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

Walne Zgromadzenie w dniu 18.05.2019 r. Uchwałą nr 1/109 przyjęło wnioski z lustracji pełnej RSM za lata 2015 – 2017.

Oświadczenie Zarządu w zakresie realizacji zaleceń polustracyjnych z lustracji za lata 2015 – 2017 z dnia 06.12.2021 r. stanowi Załącznik nr 13 do protokołu lustracji.

II. Organizacja Spółdzielni, podstawy prawne i zakres działania

1. Statut Spółdzielni i regulacje wewnętrzne

W okresie objętym lustracją, tzn. w latach 2018–2020, w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu, obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 22/2016 w dniu 16.07.2016 r. ze zmianami wprowadzonymi w dniu 19.05.2018 r. Uchwałą nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia. Za przyjęciem Statutu głosowało 141 osób na 179 obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

Zmiany w Statucie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000085072w Dziale 1 Rubryka 4 Poz. 12.

Obowiązujący w trakcie lustracji Statut Spółdzielni został dostosowany do wymagań wprowadzonych Ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy Prawo spółdzielcze Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 uchwałą nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19.05.2018 r.

Przyjęty w Spółdzielni Statut kompleksowo reguluje jej działalność. W dziale V - Prawa do lokali w zakresie ustanawiania, przekształcania, zbywania, oraz wygaszanie praw do lokali Statut odsyła do zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zapisy Statutu są spójne. Zasadnicze postanowienia obowiązujących aktów prawnych, mających wpływ na działalność Spółdzielni, zostały w nim uwzględnione.

Statut ustanawia wymóg uregulowania w regulaminach wewnętrznych następujących spraw:

- trybu zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposobu i warunków podejmowania uchwał,
- szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
- szczegółowych zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale,
- trybu wynajmowania lokali mieszkalnych,
- trybu i zasad przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu,
- trybu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej.

Zgodnie z przepisami § 32 ust. 2 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza jest uprawniona do uchwalania regulaminów także w innych sprawach stosownie do potrzeb organizacyjnych i gospodarczych Spółdzielni.

Poniższa tabela zawiera spis podstawowych regulacji wewnętrznych Spółdzielni zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni:

Regulaminy	Data i nr uchwały zatwierdzającej Regulamin
Regulamin porządku domowego Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego	Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2006 z 17.03.2006r. zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2013 z dnia 28.02.2013 r.
Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego	Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/2016 z 09.06.2016r.
Regulamin miejsc postojowych dla mieszkańców RSM	Uchwała Rady Nadzorczej 81/2013 z 27.11.2013r.
Regulamin rozliczania energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w. w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego	Uchwała Rady Nadzorczej nr 59/2016 z dnia 27.09.2016 zmiana wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2019 z 18.09.2019r.

Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego	Uchwała Rady Nadzorczej NR 59/2016 z dnia 27.09.2016 r. zmiana wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2021 z 07.09.2021r.
Regulamin Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem remontowym	Uchwała nr 46/2016 z dnia 09.06.2016 r. zmiany wprowadzone Uchwałami Rady Nadzorczej nr 7/2019 z 04.03.2019r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2019 z dnia 02.09.2019 r.
Regulamin termomodernizacji budynków. Wskazania pomocnicze do zasad kwalifikowania budynków do rewitalizacji i termomodernizacji	Zatwierdzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej uchwałą nr 36/2014 w dniu 23.09.2014 r.
Regulamin zbywania praw lokali	Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/2016 z 19.01.2016r.
Regulamin Walnego Zgromadzenia	Uchwała WZ nr 1 z 11.05.2018r.
Regulamin Rady Nadzorczej	Uchwała nr 14/2017 Walnego Zgromadzenia z 10.05.2017r. zmiana uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 11/2018 z dnia 19.05.2018 r.
Regulamin Komisji ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	Uchwała Rady Nadzorczej nr 47/2012 z dnia 20.11.2012 r. zmiana wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2019 z dnia 18.09.2019r.
Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej	Uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2014 z 25.02.2014r.
Regulamin organizacyjny	Uchwała Rady Nadzorczej nr 50/2012 z 11.12.2012 r.
Regulamin Gospodarki Finansowej	Uchwała Rady Nadzorczej nr 62/2002 z dnia 18.10.2002 zmiana wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2019 z 04.03.2019r.
Regulamin zasad windykacji w RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 26/2015 z 26.08.2015r.
Regulamin Zarządu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 79/2013 z 27.11.2013r.
Regulamin w sprawie zasad budowy, finansowania i używania garaży	Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/2003 z 21.03.2003r.
Regulamin najmu lokali mieszkalnych	Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2002 z 11.01.2002r. zmiana uchwałą nr 4/2014 z dnia 25.02.2014 r.
Regulamin najmu lokali użytkowych	Uchwała Rady Nadzorczej nr 90/2013 z dnia 30.12.2013 r. zmiana wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2018 z 20.10.2018r.
Regulamin postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkaniowe	Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2003 z 21.03.2003r.
Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług w RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 25/2017 z dnia 25.04.2017 r. zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 19/2018 z dnia 22.08.2019 r. nr 36/2018 z dnia 21.11.2018 r., nr 31/2019 z dnia 06.08.2019 r. oraz nr 40/2019 z 18.09.2019r.
Regulamin pracy dla pracowników	Zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 19.08.1996 r. zmiana wprowadzona Uchwałą Zarządu nr 24/2020 z dnia 23.11.2020 r.

Regulamin funduszu zasobowego	Uchwała Rady Nadzorczej nr 82/2013 z 27.11.2013 r.
Regulamin funduszu termomodernizacyjnego w RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2019z 02.09.2019r.
Regulamin wynagradzania pracowników	Uchwała Rady Nadzorczej nr 109/2013 z 30.12.2013r. uzgodniony z Komisją Zakładową NZSS Solidarność w RSM
Regulamin funduszu celowego dla realizacji przedsięwzięcia „Budowa monitoringu w budynkach przy ul. 11Listopada 2/4 i 6/8 w Radomiu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 39/2012 z 21.09.2012r.
Regulamin działania komitetów blokowych	Uchwała Rady Nadzorczej w dniu 19.03.2013r.
Regulamin rozliczania energii elektrycznej w garażach RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 80/2013 z 27.11.2013r.
Regulamin odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat należnych RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 27/2015 z 26.08.2015r.
Regulamin przyznawania i użytkowania pomieszczeń pozospowych stanowiących części wspólne nieruchomości zarządzanych przez RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2016 z 29.03.2016r.
Regulamin funkcjonowania monitoringu w RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/2018 z 12.09.2018r.
Regulamin udzielania zamówień publicznych o wartości szacunkowej nie przekraczającej równowartości kwoty określonej w art. 4 pkt. 8 ustawy Prawo zamówień publicznych w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dla zadania pt. Działania energooszczędne i termomodernizacyjne w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizowanej w ramach konkursu POiŚ 2014-2020	Uchwała Rady Nadzorczej nr 95/2017 z 12.12.2017r.
Regulamin korzystania z informacji o stanie konta czynszowego poprzez Internet RSM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 31/2013 z dnia 25.03.2013 r. zmiana wprowadzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2020 z 01.12.2020r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała zestaw regulacji wewnętrznych wymaganych zapisami Statutu oraz wynikających z jej bieżących potrzeb. Regulacje wewnętrzne zostały uchwalone przez właściwe organy Spółdzielni.

Z analizy zapisów poszczególnych regulaminów wynika, że są one na bieżąco analizowane i dostosowywane do zmian w ustawodawstwie oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Analizy i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów wymaga Regulamin funduszu zasobowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 82/2013 z dnia 27.11.2013 r.

Obowiązujące w badanym okresie regulaminy regulują wewnętrzną organizację Spółdzielni, uzupełniają i doprecyzowują zapisy Statutu oraz stosownych ustaw. Spełniają także wymagania natury formalnej.

2. Prawidłowość dokonania zgłoszeń w Krajowym Rejestrze Sądowym

W ramach lustracji weryfikacji poddano prawidłowość dokonania zgłoszeń w Krajowym Rejestrze Sądowym:

Wyszczególnienie	Data uchwały WZ	Data zgłoszenia	Data rejestracji
Zmiana statutu Uchwała WZ nr 5/2018	19.05.2018 r.	21.06.2018 r.	16.11.2018 r.
Zgłoszenie wyboru członków RN Uchwała WZ nr 12/2018	19.05.2018 r.	21.06.2018 r.	16.11.2018 r.
Odwołanie Wiceprezesa uchwała RN nr 24/2018	03.10.2018 r.	08.10.2018 r.	01.12.2018 r.
Odwołanie Prezesa Zarządu uchwała RN nr 25/2018	03.10.2018 r.	08.10.2018 r.	01.12.2018 r.
Oddelegowanie członka RN do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu uchwała RN nr 26/2018	03.10.2018 r.	08.10.2018 r.	01.12.2018 r.
Oddelegowanie członka RN do pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu uchwała RN nr 27/2018	03.10.2018 r.	08.10.2018 r.	01.12.2018 r.
Oddelegowanie członka RN do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu uchwała RN nr 34/2018	22.11.2018 r.	23.11.2018 r.	04.12.2018 r.
Oddelegowanie członka RN do pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu uchwała RN nr 35/2018	22.11.2018 r.	23.11.2018 r.	04.12.2018 r.
Oddelegowanie członka RN do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu uchwała RN nr 3/2019	27.02.2019 r.	07.03.2019 r.	01.04.2019 r.
Oddelegowanie członka RN do pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu uchwała RN nr 4/2019	27.02.2019 r.	07.03.2019 r.	01.04.2019 r.
Wybór Prezesa Zarządu uchwała RN nr 12/2019	14.05.2019 r.	24.06.2019 r.	10.07.2019 r.
Wybór Wiceprezesa Zarządu uchwała RN nr 15/2019	03.06.2019 r.	25.07.2019 r.	13.09.2019 r.

Ponadto zmiany w KRS dokonane były na podstawie:

- Pisma Zarządu z dnia 19.07.2019 r. w sprawie sprostowania i wykreślenie danych p. A. Strzelec data złożenia w KRS 25.07.2019 r. postanowienie KRS w dniu 13.09.2019 r.
- Pismo Członka RN p. Macieja Mikitiuka z dnia 24.04.2019 r. (sprzedaż mieszkania) data złożenia w KRS 04.06.2020 r., postanowienie KRS z dnia 26.06.2020 r.
- Protokół Rady Nadzorczej z dnia 09.09.2020 r. w sprawie; wykreślenia p. Andrzeja Strzelca, data złożenia w KRS 26.10.2020 r., postanowienie KRS z dnia 03.11.2020 r., przekazanie do Sądu Rejonowego w Lublinie

- Pisma Zarządu do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z dnia 16.02.2021 r. w sprawie wykreślenia p. Andrzeja Strzelca, data złożenia w KRS w dniu 19.02.2021 r., postanowienie KRS z dnia 02.03.2021 r.

Nie wszystkie zgłoszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym poddane weryfikacji w okresie badania lustracyjnego zostały dokonane zgodnie z terminem 7 dni określonym w art. 22 Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20.08.1997 r.

3. Organizacja i działalność organów Spółdzielni

Aktualnie obowiązujący Statut Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźnarowskiego w Radomiu w § 16 określa, że organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

3.1 Walne Zgromadzenie

Zgodnie z § 17 aktualnie obowiązującego Statutu Walne Zgromadzenie było najwyższym organem Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonował Regulamin Walnego Zgromadzenia zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 1/2018 z dnia 19.05.2018 r., Walne Zgromadzenia zwołane przez Zarząd w oparciu o § 2 ust. 1 Statutu Spółdzielni w dniach:

- w dniu 19.05.2018 r.,
- w dniu 18.05.2019 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźnarowskiego w Radomiu zwoływane były Walne Zgromadzenia w terminach wykazanych w poniższej tabeli:

Data WZ	Data zawiadomienia	Ilość obecnych członków / pełnomocników	Udział członków
03.03.2018 r.	17.01.2018 r.	230	4,17%
19.05.2018 r.	17.04.2018 r.	170	3,08%
18.05.2019 r.	23.04.2019 r.	343	6,27%

Na wniosek czterech Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 12.01.2018 r. zwołano Walne Zgromadzenie w dniu 03.03.2018 r. z następującym porządkiem obrad:

- Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
- Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej o ważności obrad Walnego Zgromadzenia.
- Głosowanie w sprawie odwołania z Rady Nadzorczej RSM Pana Andrzeja Strzelca – podjęcie uchwały.
- Głosowanie w sprawie odwołania z Rady Nadzorczej RSM Pani Genowefy Gielniowskiej – podjęcie uchwały.
- Głosowanie w sprawie odwołania z Rady Nadzorczej RSM Pani Jolanty Kucharskiej – podjęcie uchwały.
- Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Do powyższego porządku obrad - zgłoszono 6 wniosków do zmiany porządku obrad: 5 w zakresie odwołania Członków Rady Nadzorczej oraz podziału Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu. Ponadto Zarząd wniósł do porządku obrad o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Miasta Radom działki gruntu nr 205/390 o pow. 483 m². Członkowie zgłosili poprawkę do propozycji Zarządu proponując nieodpłatne zbycie całości gruntów dróg na Osiedlu Gołębiów I (zatem nie część lecz całość), które obejmują:

- działkę nr 205/59 o pow. 3.431 m² przy ul. Orłąt Lwowskich
- działkę nr 205/60 o pow. 318 m² przy ul. Orłąt Lwowskich.

Wszystkie proponowane zmiany zostały uwzględnione w porządku obrad z dnia 20.02.2018 r., który został przedstawiony na Walne Zgromadzenie w dniu 03.03.2018 r.

Przy prawidłowym zastosowaniu art. 56 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze wyznaczenie Członka Rady Nadzorczej do pełnienia obowiązków Członka Zarządu powinno mieć charakter czasowy, co winno być tłumaczone jako doraźne. W takich przypadkach zastosowanie procedury absolutoryjnej jest nieuzasadnione.

Sporządzony protokół z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 03.03.2018 r. uwzględnia informacje o otwarciu przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, wyborze prezydium Walnego Zgromadzenia, oraz dyskusji na temat porządku obrad. Po dyskusji, oraz przedstawieniu opinii prawnej do Walnego Zgromadzenia wpłynął wniosek formalny o zamknięcie obrad. Po przegłosowaniu zgłoszonego wniosku (121 głosów za, 69 głosów przeciw, 3 wstrzymujące) obrady Walnego Zgromadzenia zostały zamknięte.

Walne Zgromadzenie nie podjęło żadnych uchwał.

Walne Zgromadzenia odbyte w roku 2018 – 2019 zostały zwołane przez Zarząd na dzień 19.05.2018 r. i 18.05.2019 r. zgodnie zobowiązującym Statutem Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad w terminach zgodnych z postanowieniami obowiązującego w danym czasie Statutu Spółdzielni, tj. na 21 dni przed terminem rozpoczęcia.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 19.05.2018 r. uzupełniono o punkt podjęcie uchwały intencyjnej w przedmiocie podziału Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uzupełniony porządek obrad został przegłosowany (214 głosów za, 67 głosów przeciw i 9 wstrzymujących).

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 18.05.2019 r. uzupełniono o punkt przedstawienie wniosków o uchwalenie zmiany i przyjęcie tekstu jednolitego Statutu RSM – podjęcie uchwały.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że od wnioskodawców wpłynął wniosek o wycofaniu wniosku o zmiany do Statutu w celu przygotowania nowego wniosku. Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie wycofanie wniosku o zmiany do Statutu z procedowania zgodnie intencją wnioskodawców. Wniosek został przegłosowany wynikiem (65 głosów za, 0 głosów przeciw, 0 głosów się wstrzymało).

Sprawy objęte porządkami obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń, odbytych w latach 2018 – 2019, można podzielić na dwie grupy:

Sprawy o charakterze porządkowo – organizacyjnym, dotyczące organizacji i trybu prowadzenia obrad oraz podejmowania uchwał:

- Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia:
 - Przewodniczącego,
 - Dwóch Zastępców Przewodniczącego,
 - Sekretarza.
- Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- Wybór Komisji:
 - Mandatowo – Skrutacyjnej,
 - Statutowej,
 - Wnioskowej.
- Sprawozdanie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w sprawie ważności Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał, oraz odczytanie listy pełnomocnictw,
- Zamknięcie obrad.

Sprawy wchodzące w zakres ustawowej i statutowej właściwości Walnych Zgromadzeń w latach 2018 – 2019:

- Podjęto uchwałę w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017 (uchwała nr 2/2018 z dnia 19.05.2018 r.).
- Podjęto uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań Zarządu za lata 2017– 2018 (uchwałą nr 3/2018 z dnia 19.05.2018 r. i uchwała nr 2/2019 z dnia 18.05.2019 r.).
- Podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia (uchwała nr 1/2018 z dnia 19.05.2018 r.).
- Podjęto uchwałę w sprawie: przyjęcia wniosków z lustracji pełnej za lata 2015 - 2017 (uchwała nr 1/2019 z dnia 18.05.2019 r.).
- Pojęto uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za poszczególne lata 2017– 2018 (uchwała nr 3/2018 z dnia 19.05.2018 r. i uchwała nr 3/2019 z dnia 18.05.2019 r.).
- Podjęto uchwały w sprawie udzielenia, bądź nie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za lata 2017 – 2018 (uchwała nr 7/2018 z dnia 19.05.2018 r. udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu P. Elżbiecie Wielgosik za rok 2017, uchwała nr 8/2018 z dnia 19.05.2018 r. udzielenie absolutorium Wiceprezesowi Zarządu p. Hubertowi Kaczmarskiemu za 2017 r., uchwała nr 4/2019 z dnia 18.05.2019 r. udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu p. Elżbiecie Wielgosik za rok 2018, uchwała 5/2019 z dnia 18.05.2019 r. udzielenie absolutorium Wiceprezesowi p. Hubertowi Kaczmarskiemu za rok 2018, uchwała nr 6/2019 z dnia 18.05.2019 r. nie udzielenie absolutorium p.o. Prezesowi Pawłowi Gregorkowi za rok 2018, uchwała nr 7/2019 z dnia 18.05.2019 r. nie udzielenie absolutorium Wiceprezesowi Zarządu p. Andrzejowi Strzelcowi za rok 2018.
- Podjęto uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej netto za 2017 i 2018 r., (uchwałą nr 4/2018 z dnia 19.05.2018 r. i uchwałą nr 8/2019 z dnia 18.05.2019 r.).
- Podjęto uchwały w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2018 i 2019 (uchwała nr 10/2018 z dnia 19.05.2018 r., uchwała nr 9/2019 z dnia 18.05.2019 r.).
- W dniu 19.05.2018 r. podjęto uchwałę o wyrażeniu zgody na nieodpłatne zbycie prawa własności nieruchomości – działki nr 205/390 o pow. 483 m², na rzecz Gminy Miasta Radom. Działka ta jest częścią ulicy Orłąt Lwowskich i będzie nieodpłatnie przekazana jako część ulicy oraz pasa drogowego (uchwałą nr 6/2018 z dnia 19.05.2018 r.).
- W dniu 19.05.2018 r. podjęto uchwałę nr 9/2018 w sprawie: podziału Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzegorzewskiego w Radomiu. Utworzenie nowej spółdzielni mieszkaniowej z Osiedla Gołębiów I.
- W dniu 19.05.2018 r. podjęto uchwałę nr 5/2018 o zmianach w Statucie Spółdzielni.
- W dniu 19.05.2018 r. uchwałą nr 11/2018 zatwierdzono Regulamin Rady Nadzorczej.



- W dniu 19.05.2018 r. uchwałą nr 12/2018 dokonano wyborów Członków i Zastępców Członków do Rady Nadzorczej Spółdzielni na kadencję 2018 – 2021.
- W dniu 18.05.2019 r. uchwałą nr 10/2019 dokonano wyboru Delegata na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 19.05.2018 r. został podpisany przez Przewodniczącego, Sekretarza oraz dwóch Zastępców Walnego Zgromadzenia.

Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 18.05.2019 r. został podpisany przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia, podpis Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia w dniu 05.09.2019 r.

Z analizy protokołów z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2018 – 2019 wynika, iż przebieg zebrań był zgodny z postanowieniami Statutu. Dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń przedstawia ich przebieg i zawiera wszystkie niezbędne dokumenty przewidziane wymogami Statutu i obowiązującymi Regulaminami.

W roku 2020 Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane z uwagi na sytuację pandemiczną, co wynika z Ustawy z dnia 31.03.2020 r. w sprawie szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem – COVID 19 i innych chorób zakaźnych, oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi w art. 90, który do spółdzielni mieszkaniowych ma również zastosowanie przedłużył ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, w przypadku gdy ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego albo stanu epidemii trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

3.2 Rada Nadzorcza

W §27 Statutu Spółdzielni określono, że Rada Nadzorcza powinna sprawować kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

W §28 Statutu Spółdzielni określono, że Rada Nadzorcza powinna składać się z 12 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie proporcjonalnie do ilości członków poszczególnych jednostek osiedla:

- Osiedle XV lecia – 7 członków,
- Osiedle Gołębiów I – 5 członków.

W oparciu o § 25 ust. 28 Statutu Spółdzielni „ jednocześnie z wyborami na członków Rady Nadzorczej dokonuje się wyboru zastępców członków Rady Nadzorczej w liczbie po dwóch

z każdego osiedla. Cztery osoby, które nie uzyskały odpowiedniej liczby głosów aby stać się członkami Rady Nadzorczej, a uzyskały największą liczbę głosów z pozostałych osób, z każdego osiedla po dwie, stają się zastępcami członków Rady Nadzorczej. Zastępca członka Rady Nadzorczej – kolejno w zależności od ilości oddanych na niego głosów staje się członkiem Rady Nadzorczej w przypadku rezygnacji lub odwołania dotychczasowego członka Rady Nadzorczej.”

Kadencja Rady Nadzorczej Spółdzielni trwa 3 lata i rozpoczyna się od daty wyboru członków Rady, na którym została powołana i trwa do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu odbytym po trzech latach. W przypadku utraty mandatu przez jednego z jej członków, jego mandat zgodnie ze Statutem powinien objąć zastępca wybrany podczas Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyborów członków Rady Nadzorczej na daną kadencję. Kadencja takiego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

W okresie objętym lustracją wewnętrzną strukturę, szczegółowy zakres, sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 20.05.2017 r. uchwałą nr 14/2017, ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.05.2018 r. uchwałą nr 11/2018.

Zgodnie z § 37 Statutu Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymywali wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 20% najniższego wynagrodzenia za pracę wg wskaźników opublikowanych przez GUS . Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje dietę o 40% wyższą od ustalonego dla członków Rady Nadzorczej. Członkowie prezydium i Przewodniczący Komisji otrzymują dietę o 30% wyższą od ustalonego dla członków Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie wypłacone członkom Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela, dane w zł:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Wypłacone wynagrodzenie	46.819,50 zł.	59.724,00 zł.	74.100,00 zł.

W § 4 Regulaminu Rady Nadzorczej określono, że posiedzenie Rady powinno być zwołane przez jej Przewodniczącego lub w razie jego nieobecności przez Zastępcę Przewodniczącego, w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na kwartał. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub jego zastępca także : na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej oraz na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

Zgodnie z § 35 ust. 1 Statutu uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków składu Rady Nadzorczej określonego Statutem Spółdzielni. Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące aktywności Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją:

2018		2019		2020	
Data posiedzenia	Liczba obecnych członków	Data posiedzenia	Liczba obecnych członków	Data posiedzenia	Liczba obecnych członków
12.01.2018 r.	11	09.01.2019 r.	10	15.01.2020 r.	12
27.03.2018 r.	11	13.02.2019 r.	10	20.02.2020 r.	11
23.04.2018 r.	11	27.02.2019 r.	10	02.03.2020 r.	11
12.05.2018 r.	11	04.03.2019 r.	10	29.04.2020 r.	10
28.05.2018 r.	12	20.03.2019 r.	7	20.05.2020 r.	10
12.06.2018 r.	10	03.04.2019 r.	9	29.06.2020 r.	11
28.06.2018 r.	10	17.04.2019 r.	9	08.07.2020 r.	10
11.07.2018 r.	12	24.04.2019 r.	7	04.08.2020 r.	9
10.08.2018 r.	11	08.05.2019 r.	7	09.09.2020 r.	10
22.08.2018 r.	9	14.05.2019 r.	9	07.10.2020 r.	10
12.09.2018 r.	12	03.06.2019 r.	8	18.11.2020 r.	10
03.10.2018 r.	12	02.07.2019 r.	11	25.11.2020 r.	9
24.10.2018 r.	7	06.08.2019 r.	10	09.12.2020 r.	9
21.11.2018 r.	7	02.09.2019 r.	10		
12.12.2018 r.	7	18.09.2019 r.	8		
		08.10.2019 r.	11		
		06.11.2019 r.	10		
		03.12.2019 r.	10		
		20.12.2019 r.	7		

Analiza frekwencji na posiedzeniach Rady Nadzorczej wskazuje, że pozwalała ona na podejmowanie prawomocnych decyzji zgodnie z wymaganiami Regulaminu Rady Nadzorczej, sprawną realizację jej zadań oraz spełniała wymóg zdefiniowany w Statucie Spółdzielni.

Liczba odbytych posiedzeń oraz podjętych uchwał w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym pokazuje poniższa tabela:

Rok	Liczba posiedzeń Rady Nadzorczej	Liczba podjętych uchwał
2018	15	38
2019	19	49
2020	13	43

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej Spółdzielni w § 8 pkt. 2 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

W okresie 2018 – 2020 Rada Nadzorcza podejmowała między innymi uchwały w następujących sprawach:

- uchwalania planu remontów na poszczególne lata,
- uchwalania planu gospodarczo – finansowego na poszczególne lata,

- wyrażała zgodę na obciążenie nieruchomości gruntowych będących własnością Spółdzielni, prawem użytkowania na udziałach na rzecz RADPEC SA.,
- zatwierdzenia stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów z przeznaczeniem na modernizację lub zakup nowych dźwigów,
- ustalała minimalne miesięczne stawki najmu lokali użytkowych,
- przygotowania zmian w regulaminie zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym,
- przygotowania zmian w regulaminie termomodernizacji,
- zmiany regulaminu Organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług,
- zmiany Regulaminu odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni,
- wprowadzenia regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni,
- zmiany Regulaminu najmu lokali użytkowych RSM,
- ustalania stawki czynszu na dzierżawę terenu,
- zatwierdzania Regulaminu przeprowadzenia konkursu – naboru kandydatów na stanowiska Członków zarządu RSM,
- dokonała odwołania Zarządu Spółdzielni i wyboru nowego Zarządu Spółdzielni.
- wstrzymania nowych inwestycji finansowanych w ramach kosztów eksploatacji i funduszu remontowego RSM zleczanych do wykonania firmom zewnętrznym,
- uchwalania regulaminu Gospodarki finansowej w RSM,
- rekomendacji do Walnego Zgromadzenia RSM sprawozdań finansowych za poszczególne lata,
- zmiany Uchwały w sprawie zmiany stawek za zimną wodę dla mieszkań nie opomiarowanych,
- zwiększenia lub zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych budynkach,
- utworzenia odpisów na fundusz remontowy od lokali użytkowych,
- ustalenia stawki eksploatacyjnej dla wydzielonych osiedli,
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego za poszczególne lata,
- wyrażania zgody na zaciągnięcie w Południowo-Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Jedlińsku, kredytów związanych z wypłatą przez BGK premii termomodernizacyjnych, oraz wyrażenie zgody na podpisanie umów kredytowych i zabezpieczenie ich wymogami banku,
- ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i dojścia do budynków,
- uchwalania zaliczek na podgrzanie wody w budynkach Spółdzielni,
- zatwierdzenia stawek wraz z kalkulacją na dzierżawę pojemników na odpady komunalne,

- przyjęcia oraz korekt planów remontów za poszczególne lata,
- przyjęcia sprawozdań finansowych za poszczególne lata,
- przyjęcia sprawozdań Zarządu za poszczególne lata,
- przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej za poszczególne lata.

Dokumentacja związana z działaniem Rady Nadzorczej była prowadzona prawidłowo. Posiedzenia były protokołowane. Do protokołów załączone zostały listy obecności. Protokoły znajdują się w prowadzonej chronologicznie księdze protokołów, są numerowane oraz podpisane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jej Sekretarza. Podjęte uchwały zostały odnotowane w protokołach.

Na podstawie § 34 Statutu Spółdzielni w ramach Rady Nadzorczej działały następujące komisje stałe:

- Komisja Rewizyjna, działająca w oparciu o Regulamin Komisji Rewizyjnej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2014 r. uchwałą nr 3/2014.
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, działająca w oparciu o Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.11.2012 r. uchwałą nr 47/2012. Zmiany Regulaminu Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dokonano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2019 z dnia 18.09.2019 r.

Komisje Rady Nadzorczej wypełniały funkcje opiniodawcze i pomocnicze dla Rady Nadzorczej, dokonując analizy opracowań i innych materiałów oraz przygotowując opinie i wnioski prezentowane podczas posiedzeń Rady Nadzorczej.

Komisje Rady Nadzorczej sporządzały protokoły z posiedzeń, a na koniec każdego roku sprawozdania z działalności.

W okresie objętym lustracją to jest w latach 2018 -2020 Komisja Rewizyjna rozpatrywała zagadnienia dotyczące:

- umów zawartych z EIEEP sp. z o.o. w Warszawie, oraz kosztami wynikającymi z pozyskania środków dla celów termomodernizacyjnych,
- zaległościami czynszowymi, terminowością realizacji zobowiązań przez Spółdzielnię,
- termomodernizacją budynków osiedla XV-lecia przy ul. Czystej 7, Sportowej 2 i Struga 19/21,
- problematyką prawidłowości naliczania kosztów (eksploatacja remonty),
- polityką zatrudnienia,
- kontroli usług kominiarskich.

W okresie objętym lustracją komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi rozpatrywała następujące zagadnienia:

- analizę przebiegu procesu termomodernizacji zasobów RSM,
- opiniowanie planów gospodarczo – finansowych z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- analizą zagadnień związanych z bezpieczeństwem w zasobach RSM,
- kontrolą jakości usług świadczonych przez firmy zewnętrzne na rzecz RSM.

Prezydium Rady Nadzorczej zajmowało się ustalaniem terminów posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, jak również terminów posiedzeń poszczególnych Komisji, ustalaniem porządku, przygotowaniem posiedzeń pod względem merytorycznym i formalnym oraz innymi sprawami organizacyjnymi i nie podejmowało uchwał.

Liczbę posiedzeń poszczególnych Prezydium Rady Nadzorczej oraz Komisji prezentuje poniższa tabela:

Organ	2018	2019	2020
Prezydium Rady Nadzorczej	14	16	13
Komisja Rewizyjna	7	6	4
Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	8	4	-

Rada Nadzorcza składała roczne sprawozdania ze swojej działalności, które podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2017 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie. Nie zostało zatwierdzone sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2018.

Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz pełnione funkcje w okresie od 01.01.2018 r. do 19.05.2018 r.:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja
1	Marek Butkowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2	Alicja Paraszewska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3	Małgorzata Półbratek	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
4	Paweł Gregorek	Sekretarz Rady Nadzorczej
5	Elżbieta Maj	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
6	Adam Tokarski	Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
7	Genowefa Gielniowska	Członek Rady Nadzorczej
8	Halina Grzesik	Członek Rady Nadzorczej
9	Jolanta Kucharska	Członek Rady Nadzorczej
10	Anna Skocka	Członek Rady nadzorczej
11	Andrzej Strzelec	Członek Rady Nadzorczej
12	Franciszek Tyczyński	Członek Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19.05.2018 r. uchwałą nr 12/2018 oraz pełnione funkcje.

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja
1	Teresa Puchalska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2	Jolanta Kucharska	Zastępca Przewodniczącej
3	Zofia Zimnicka	Zastępca Przewodniczącej
4	Paweł Gregorek	Sekretarz Rady Nadzorczej
5	Halina Grzesik	Członek Rady Nadzorczej
6	Iwona Jarońska	Członek Rady Nadzorczej
7	Waldemar Jeżyna	Członek Rady Nadzorczej
8	Izabela Maciejczyk	Członek Rady Nadzorczej
9	Maciej Mikitiuk	Członek Rady Nadzorczej
10	Andrzej Strzelec	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
11	Adam Tokarski	Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
12	Zbigniew Wieczorek	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 03.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni oddelegowała Członków Rady do czasowego pełnienia funkcji Członków Zarządu z powierzeniem funkcji Prezesa Zarządu panu Gregorek Pawłowi, oraz pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu panu Strzelec Andrzejowi.

Od dnia 03.10.2018 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie 10 osobowym, a skład Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni przedstawiał się następująco:

- Pani Teresa Puchalska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej.
- Pani Jolanta Kucharska – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej/ p.o. Sekretarz RN.
- Pani Zofia Zimnicka – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej.
- Pan Maciej Mikitiuk – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
- Pan Adam Tokarski – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN

W związku z wyborem Prezesa Zarządu i powierzeniem pełnienia funkcji Panu Pawłowi Gregorkowi, Rada Nadzorcza od dnia 02.07.2019 r. Uchwałą nr 4/2019 uzupełniła skład Rady Nadzorczej o zastępcę członka Rady Nadzorczej z Osiedla XV - lecia Panią Annę Skocką.

Ponadto w związku z wyborem na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Adama Serafina do składu Rady Nadzorczej wrócił oddelegowany do pełnienia obowiązków Wiceprezesa Pan Andrzej Strzelec.

Od dnia 02.07.2019 r. skład Rady Nadzorczej oraz pełnione funkcje przedstawiały się jak poniżej:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja
1	Teresa Puchalska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2	Jolanta Kucharska	Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3	Zofia Zimnicka	Z-ca Przewodniczącej Rady nadzorczej
4	Waldemar Jeżyna	Sekretarz Rady Nadzorczej
5	Andrzej Strzelec	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
6	Adam Tokarski	Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
7	Halina Grzesik	Członek Rady Nadzorczej
8	Iwona Jarońska	Członek Rady Nadzorczej
9	Izabela Maciejczyk	Członek Rady Nadzorczej
10	Maciej Mikitiuk	Członek Rady Nadzorczej
11	Anna Skocka	Członek Rady Nadzorczej
12	Zbigniew Wieczorek	Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z wytycznymi Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Aktualny skład Rady Nadzorczej został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla m. stołecznego Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000085072 w Dziale 2, Rubryka 2, Podrubryka 1 w poz. 1 -12.

3.3 Zarząd

W okresie objętym lustracją Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźnarowskiego w Radomiu działał w oparciu o Statut Spółdzielni oraz Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.11.2013 r. uchwałą nr 79/2013.

Zgodnie z §41 Statutu Spółdzielni Zarząd kierował jej działalnością oraz reprezentował ją na zewnątrz. W § 39 Statutu Spółdzielni określono, że Zarząd składa się z 2osób, w tym Prezesa i Wiceprezesa.

Według stanu na dzień 01.01.2018 r. Zarząd Spółdzielni reprezentowali:

- Pani Elżbieta Wielgosik – Prezes Zarządu,
- Pan Hubert Kaczmarek – Wiceprezes Zarządu.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 12.09.2018 r. podjęła uchwały:

- Uchwałą nr 22/2018 w sprawie oceny pracy Prezesa Zarządu Pani Elżbiety Wielgosik za okres od 19.05.2018 r. do 4.09.2018 r.

- Uchwałą nr 23/2018 w sprawie oceny pracy Wiceprezesa Huberta Kaczmarskiego za okres od 19.05.2018 r. do 4.09.2018 r.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 03.10.2018 r. dokonała oceny pracy Zarządu i przedstawiła zarzuty dotyczące pracy Członków Zarządu. Po przedstawieniu wszystkich wniosków Rada Nadzorcza Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 03.10.2018 r. podjęła uchwały:

- Uchwałą nr 24/2018 w sprawie odwołania z funkcji Wiceprezesa Zarządu RSM oraz rozwiązania umowy o pracę z Panem Hubertem Kaczmarskim.
- Uchwałą nr 25/2018 w sprawie odwołania z funkcji Prezesa Zarządu RSM oraz rozwiązania umowy o pracę z Panią Elżbietą Wielgosik.

Zgodnie z opinią prawną z dnia 17.10.2018 r. Zarząd Spółdzielni został odwołany zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego i zgodnie ze Statutem Spółdzielni (§ 41 ust. 1).

W Sądzie toczy się sprawa z powództwa Pani Elżbiety Wielgosik o odszkodowanie Sygn. Akt. IV P 376/18.

Jednocześnie Rada Nadzorcza oddelegowała dwóch Członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Członków Zarządu, podejmując w dniu 03.10.2018 r. Uchwałą nr 26/2018 w sprawie oddelegowania Członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni z jednoczesnym powierzeniem pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu RSM, oraz Uchwałą nr 27/2018 w sprawie: oddelegowania Członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni z jednoczesnym powierzeniem pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu RSM.

Powołana Komisja Konkursu – naboru kandydatów na stanowisko Członków Zarządu odbyła posiedzenia w dniu:

- Pierwsze posiedzenie w dniu 23.01.2019 r. – oferty złożyło 11 osób. Komisja dokonała otwarcia ofert i sprawdzenia zgodności z zasadami Regulaminu Konkursu. Do dalszego procedowania Komisja zakwalifikowała 4 osoby.
- Posiedzenie w dniu 30.01.2019 r. po analizie materiałów i dyskusji ustaliła termin rozmów z kandydatami.
- W dniu 27.02.2019 r. Rada Nadzorcza unieważniła Konkurs – naboru kandydatów na stanowisko Członków Zarządu bez podania przyczyn.

Uchwałą nr 9/2019 z dnia 03.04.2019 r. Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin przeprowadzania konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.

- Posiedzenie Komisji Konkursowej w dniu 03.04.2019 r. i 25.04.2019 r. – otwarcie ofert na konkurs – 7 ofert na stanowisko Prezesa Zarządu, 3 oferty na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.



- Posiedzenie Komisji Konkursowej w dniu 06.05.2019 r. - odbyto rozmowy kwalifikacyjne – prezentacje kandydatów na Członków Zarządu.

Komisja Konkursowa przedłożyła na posiedzenie Rady Nadzorczej kandydatury celem dokonania wyboru Członków Zarządu.

W dniu 14.05.2019 r. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 12/2019 dokonała wyboru Prezesa Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i z dniem 05.06.2019 r. powierzyła pełnienie tej funkcji Panu Pawłowi Gregorkowi.

W dniu 14.05.2019 r. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 13/2019 dokonała wyboru Wiceprezesa Pana Andrzeja Wielińskiego. Pan Andrzej Wieliński złożył rezygnację z Wiceprezesa Zarządu w dniu 21.05.2019 r.

W dniu 03.06.2019 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 15/2019 dokonała wyboru Pana Adama Serafina i powierzyła obowiązki Wiceprezesa Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.

Wyboru Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu Rada Nadzorcza dokonała w oparciu o zatwierdzony wcześniej regulaminem przeprowadzania konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu Spółdzielni.

Analiza protokołów z posiedzeń Zarządu wskazuje, że w okresie objętym lustracją zakres jego działalności obejmował w szczególności:

- sporządzanie projektów planów finansowo – gospodarczych, planów remontów i programów działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej,
- prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów,
- sprawy członkowskie,
- określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu,
- zatwierdzanie przetargów na pierwszeństwo ustanowienia praw odrębnej własności,
- zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
- zawieranie umów najmu,
- zatwierdzanie warunków przetargowych i przetargów,
- podejmowanie działań w zakresie redukcji zadłużeń w opłatach za lokale,
- wydawanie zarządzeń wewnętrznych, pism okólnych i poleceń,
- sprawy pracownicze i socjalne,
- bieżąca działalność Spółdzielni.

Zakres zagadnień, którymi zajmował się Zarząd w okresie objętym lustracją jest zgodny z opisem jego kompetencji zawartym w § 42 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie Zarządu. Omawiane na posiedzeniach Zarządu zagadnienia kończyły się wydaniem poleceń, decyzji oraz uchwał odnoszących się do omawianej tematyki.

W Spółdzielni prowadzony był chronologiczny Rejestr uchwał Zarządu. Protokoły z posiedzeń Zarządu były podpisane przez Członków Zarządu biorących udział w danym posiedzeniu.

Zarząd na bieżąco zgodnie z wymaganiami Statutu informował Radę Nadzorczą o napotkanych problemach związanych z działalnością Spółdzielni.

Zarząd składał sprawozdania ze swojej działalności na Walnych Zgromadzeniach w latach 2018 i 2019. Sprawozdania Zarządu za wskazane lata zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków.

W czasie badania lustracyjnego Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

- Pan Paweł Gregorek – Prezes Zarządu,
- Pan Adam Serafin – Wiceprezes Zarządu.

Liczbę posiedzeń Zarządu oraz podjętych uchwał obrazuje poniższa tabela:

Rok	Liczba posiedzeń Zarządu	Liczba przyjętych uchwał
2018	16	79
2019	11	33
2020	13	26

Analiza przedstawionych dokumentów oraz przekazane informacje wskazują, że Zarząd wybrany na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14.05.2019 i 03.06.2019 r. wykonywał swoje obowiązki zgodnie z kompetencjami nakreślonymi w Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie pracy Zarządu.

Aktualny skład Zarządu został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000085072 Dział 2, Rubryka 1 poz. 1 – 2.

III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

1. Struktura organizacyjna

W okresie objętym lustracją w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu funkcjonował Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 50/2012 w dniu 11.12.2012 r. Regulamin definiował organizację wewnętrzną Spółdzielni, zakres zadań Zarządu Spółdzielni, komórek organizacyjnych oraz zakresy zadań poszczególnych stanowisk.

Stosownie do postanowień §32ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza była upoważniona do zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni. Struktura organizacyjna obowiązująca w Spółdzielni w okresie objętym lustracją była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą:

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2019 z dnia 06.09.2019 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej,
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie zmiany w strukturze organizacyjnej RSM.

Załącznik nr 14 do protokołu lustracji przedstawia schemat organizacyjny Spółdzielni obowiązujący w 2020 r., wielkość zatrudnienia oraz podporządkowanie komórek organizacyjnych i stanowisk pracy Członkom Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu.

Regulamin organizacyjny obowiązujący w Spółdzielni określił następującą strukturę organizacyjną Spółdzielni:

- Prezes Zarządu, któremu podlegały:
 - Dział Organizacyjno-Administracyjny,
 - Dział Księgowości i opłat,
 - Stanowisko ds. pracowniczych i socjalnych oraz ds. BHP, p.poż., obrony cywilnej,
 - Stanowiska ds. członkowskich, przekształceń praw do lokali, najmu i przetargów,
 - Radca prawny (umowa zlecenia),
 - Adwokat (umowa z kancelarią),
 - Inspektor danych osobowych (umowa zlecenia).
- Wiceprezes Zarządu, któremu podlegały:
 - Dział techniczny,
 - Administracja Osiedla XV lecia,
 - Administracja Osiedla Gołębiów I.

Zatrudnienie w Spółdzielni w latach 2018 – 2020 obrazuje poniższa tabela, zgodna z **Załącznikiem nr 4** do protokołu lustracji:

Zatrudnienie	2018	2019	2020
Plan	62	62	62
Wykonanie wg struktury organizacyjnej, w tym:	55,57	57,76	57,34
- na stanowiskach umysłowych	35,00	36,09	34,40
- konserwatorzy i inni	20,57	21,67	22,94

W latach 2018 – 2020 nie wystąpiło przekroczenie liczby zatrudnionych osób w stosunku do uchwalonych planów i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej.

Zatrudnienie było dostosowane do uchwalonych przez Radę Nadzorczą rocznych planów gospodarczo– finansowych.

Sprawy zatrudnienia, organizacji pracy, obowiązków pracowników i pracodawcy regulował Regulamin pracy dla pracowników zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Komisję oraz Zakładową NSZZ Solidarność w dniu 23.11.2020 r. uchwałą Zarządu nr 24/2020 .

W okresie objętym lustracją nie stwierdzono naruszenia postanowień obowiązującego Regulaminu Pracy.

Spółdzielnia prowadziła akta osobowe pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w oparciu o Rozporządzenie Ministra Pracy i polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. Dz. U. Nr 62 , poz. 286 z późniejszymi zmianami. Dokumentacja osobowa pracowników przechowywana była w szafie w wydzielonym pomieszczeniu.

Kontrola akt osobowych wykazała, że akta poszczególnych pracowników zawierały niezbędne dokumenty, między innymi kwestionariusz osobowy, umowy o pracę, wyliczenie wymiaru etatu, zakresy czynności służbowych, informacje o warunkach zatrudnienia, kartę informacji o zagrożeniach na stanowisku pracy, świadectwa przeszkolenia w zakresie bhp, aktualne zaświadczenie lekarskie oraz dokumenty potwierdzające kwalifikacje i doświadczenie zawodowe, niezbędne do wykonywania powierzonych obowiązków służbowych.

Sprawdzono akta osobowe pracowników pracujących na następujących stanowiskach:

- Administrator – specjalista ds. opłat,
- Administrator,
- Administrator,
- Monter instalacji co, wod.- kan. gaz., spawacz,
- Monter instalacji co, wod.-kan. gaz., spawacz,
- Monter instalacji co, wod.-kan. gaz., spawacz.

Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja osobowa każdego pracownika składała się z trzech części:

- A – dokumenty związane z ubieganiem się o pracę,
- B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy i przebiegu zatrudnienia,
- C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia,
- D – dokumenty związane z karami oraz inne dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności.

W lustrowanej Spółdzielni był opracowywany Plan Urlopów. Prowadzona ewidencja potwierdziła, że należne pracownikom urlopy wykorzystywane są zgodnie z przepisami. Zaległe urlopy na koniec roku ujmowane są w planie urlopów na rok następnny.

Stosownie do obowiązku wynikającego z obowiązujących przepisów Spółdzielnia, jako pracodawca, prowadziła imienną ewidencję czasu pracy.

Dokumentacja pracownicza była prowadzona prawidłowo i zawiera komplet dokumentów.

2. Wynagrodzenia

W okresie objętym lustracją funkcjonował Regulamin Wynagradzania Pracowników Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu, który został zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 109/2013 w dniu 30.12.2013 r. uzgodniony z Komisją Międzyzakładową NSZZ Solidarność w RSM.

Wykorzystanie funduszu płac obrazuje poniższa tabela, która jest zgodna z danymi z **Załącznika nr 4** do protokołu z lustracji, dane w zł.

Okres	Umowy zlecenia i o dzieło	Osobowy fundusz płac	Razem
2018	115.533,00	2.966.290,51	3.081.823,51
2019	131.237,00	3.081.675,42	3.212.912,42
2020	199.001,67	3.103.606,05	3.302.607,73

W okresie objętym lustracją funkcjonował Regulamin Gospodarowania ZFŚS uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 03.07.2012 r. uchwałą nr 106/2012 wraz z Aneksami nr 1-6. Ostatni aneks 6/2020 zatwierdzony w dniu 15.07.2020 r.

Środki na wynagrodzenia były ujmowane w rocznych planach finansowych, które były zatwierdzane uchwałami Rady Nadzorczej.

Wyrównowe badanie dokumentów i ewidencji potwierdziło, że unormowania w zakresie wynagradzania są przestrzegane w tym: w zakresie wysokości wynagrodzeń zgodnych z tabelami, obowiązującymi wg Regulaminu wynagradzania, terminowość ich wypłaty, przyznawania i wypłaty świadczeń z funduszu socjalnego.

W latach 2018 – 2020 przeciętne wynagrodzenie brutto w Spółdzielni wynosiło:

- za 2018 r. – 4.535,61 zł,
- za 2019 r. – 4.446,09 zł,
- za 2020 r. – 4.510,53 zł.

Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych pracowników, przedstawia **Załącznik nr 4** do protokołu lustracji.

Reasumując, nie stwierdzono naruszeń obowiązków pracodawcy określonych w ustawowych i wewnętrznych przepisach z zakresu prawa pracy.

3. Ochrona danych osobowych

W okresie objętym lustracją od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowały następujące regulacje wewnętrzne w zakresie ochrony danych osobowych:

- Polityka Ochrony Danych Osobowych w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźcznarowskiego zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 69/2018 z dnia 25.09.2018 r.
- Regulamin Ochrony Danych Osobowych Załącznik nr 5 do Polityki Ochrony Danych Osobowych zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 69/2018 z dnia 25.09.2018 r.
- Instrukcja zarządzania RODO – Wykaz zabezpieczeń RODO zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 69/2018 z dnia 25.09.2018 r.

Zarząd Spółdzielni zawarł umowę zlecenia w zakresie świadczenia usług Inspektora Danych Osobowych w celu spełnienia wymagań Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

Pracownicy otrzymali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych oraz podpisali oświadczenia o zachowaniu poufności. Spółdzielnia na bieżąco zawierała umowy przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia prowadziła Rejestr Czynności Przetwarzania prowadzony na podstawie art. 30 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych.

Dodatkowo Spółdzielnia prowadziła następujące wykazy:

- ewidencję upoważnień,
- wykaz pomieszczeń w których przetwarzane są dane osobowe,
- wykaz aktywów,

- wykaz zagrożeń,
- wykaz zabezpieczeń RODO.

IV. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami

1. Podstawy prawne

Zgodnie z treścią §4ust. 1 Statutu Spółdzielni jej celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin jak również innych potrzeb, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. W oparciu o § 55 Statutu Spółdzielnia dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków może:

- Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- Ustanawiać na rzecz członków prawo do odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ufamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Zasady i tryb przyjmowania w poczet członków ich prawa i obowiązki oraz ustanie członkostwa reguluje Dział 2 Statutu Członkowie Spółdzielni.

Podstawowe dane liczbowe z zakresu spraw członkowsko – mieszkaniowych przedstawia **Załącznik nr 3** do protokołu lustracji. Wynika z niego, że zgodnie z prowadzonym rejestrem członkowskim ilość członków Spółdzielni wynosiła:

- na dzień 31.12.2018 r. – 5.519 członków,
- na dzień 31.12.2019 r. – 5.474 członków,
- na dzień 31.12.2020 r. – 5.429 członków.

Liczbę przyjętych oraz skreślonych i wykluczonych członków w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Liczba przyjętych członków	1.752	197	151
Liczba skreślonych członków	238	242	196

W oparciu o zmianę Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku Zarząd dokonał wpisu do rejestru członków, którzy nabyli prawa w związku z posiadaniem w Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub użytkowego, podejmując decyzje po weryfikacji danych osobowych.

Przyjęcia, skreślenia z rejestru członków i wykluczenia były merytorycznie uzasadnione oraz przeprowadzone w odpowiednim trybie zgodnym ze Statutem Spółdzielni przez odpowiedni organ Spółdzielni.

Jak wynika z **Załącznika nr 2** na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała 5.429 członków, którzy posiadali w Spółdzielni prawa do lokali mieszkalnych o następującej strukturze:

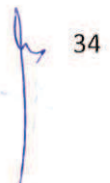
Stan na 31.12	Spółdzielcze lokatorskie	Spółdzielcze własnościowe	Odrębna własność	Razem
2018	155	2.787	1.944	4.886
2019	142	2.751	1.993	4.886
2020	134	2.731	2.021	4.886

2. Dokumentacja członkowska

W oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze Spółdzielnia prowadziła dokumentację członkowską, która obejmowała:

- rejestr członków Spółdzielni odpowiadający wymogom określonym w art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze, rejestr był prowadzony w formie elektronicznej, a wpisy były w nim dokonywane na bieżąco,
- rejestr podpisanych aktów notarialnych, umów sprzedaży, darowizn, spadków dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- rejestr lokali z założonymi księgami wieczystymi (art. 17 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) prowadzony w układzie nieruchomości,
- rejestr uchwał Zarządu dotyczących spraw członkowskich,
- rejestr osób, które wpisano do rejestru członków 09.09.2017 r. – po znowelizowaniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- akta członkowskie.

Dokumentacja prowadzona była w sposób prawidłowy. Rejestry członków zawierały dane wymagane Ustawą Prawo spółdzielcze, m.in. imię i nazwisko, adres, datę przyjęcia i skreślenia.



34

W ramach lustracji dokonano sprawdzenia akt członkowskich pod kątem kompletności zgromadzonych dokumentów oraz trybu i prawidłowości przyjęć i skreśleń z rejestru. Sprawdzone zostały akta członkowskie dla lokali znajdujących się pod następującymi adresami:

- ul.11-go Listopada 2/4 m. 141,
- ul. 11 –go Listopada 2/4 m. 96,
- ul. Kotarbińskiego 4/82,
- ul. Kusocińskiego 12/36,
- ul. 11-go Listopada 58/6,
- ul. 11-go Listopada 22/60.

Przyjęcia w poczet członków dokonywane były zgodnie z wymaganiami Statutu Spółdzielni. W losowo wybranych do kontroli aktach członkowskich znajdowały się deklaracje członkowskie złożone przez zainteresowane osoby, spełniające warunki statutowe. Deklaracje były podpisywane przez dwóch Członków Zarządu z podaniem daty przyjęcia w poczet członków i numeru protokołu z posiedzenia Zarządu, na którym podjęto uchwałę o przyjęciu.

Stwierdzono, że akta członkowskie zawierały niezbędne dokumenty, a wszystkie osoby spełniały warunki statutowe, potwierdzone aktami notarialnymi, kupna – sprzedaży, darowizny, postanowieniami sądowymi, oświadczeniami byłych członków na ustalenie pierwszeństwa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Akta członkowskie przechowywane są w archiwum oraz w szafach, do których dostęp posiada osoba prowadząca sprawę członkowsko – mieszkaniowe.

3. Ustanowienia praw do lokali

W okresie objętym lustracją Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzechnarowskiego w Radomiu ustanawiała prawa do lokali:

- Lokatorskie prawo do lokalu zgodnie z § 56 ust. 1 Statutu ustanawiane jest na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego osobom bliskim. W okresie objętym lustracją zawarto 14 umów w tym w roku 2018 zawarto 6 umów, w roku 2019 zawarto 5 umów, a w roku 2020 zawarto 3 umowy.
- Przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokalu.

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia dokonała ustanowienia praw do lokali mieszkalnych jak niżej:

- ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności 36 lokali w tym: w roku 2018 - 21 lokali, w roku 2019 - 7 lokali, w roku 2020 - 8 lokali,
- ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności 92 lokale w tym: w roku 2018 - 35 lokali, w roku 2019 - 41 lokali, w roku 2020 - 15 lokali,
- odzyskane lokale wolne w sensie prawnym sprzedawane w drodze przetargu.

Spółdzielnia posiada Regulamin zbywania praw do lokali zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2016 z dnia 19.01.2016 r. Zasady zbywania praw do lokali uregulowano w punkcie 3 powyższego regulaminu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia odzyskała 5 lokali w związku z eksmisjami z lokali spółdzielczych.

Odzyskane lokale zostały sprzedane w drodze przetargu:

- W roku 2018 - 3 lokale mieszkalne,
- W roku 2019 - 1 lokal mieszkalny,
- W roku 2020 - 1 lokal mieszkalny.

Sprawdzono dokumentację przeprowadzonych przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności poniższych lokali mieszkalnych:

- ul. Kusocińskiego 30A/4 o pow. 35,15 m²

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 32/2018 z dnia 26.02.2018 r. w sprawie: podjęcia decyzji o zbyciu praw do lokalu i ustaleniu podstawowych warunków przetargu, powołał Komisję Przetargową.

Ogłoszenie o przetargu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej, w Gazecie Wyborczej zgodnie z regulaminem.

Z odbytego przetargu Komisja Przetargowa sporządziła protokół nr 1/2018 z dnia 29.03.2018 r. dokonując wyboru uczestnika przetargu, który zaproponował najwyższą cenę za lokal.

- ul. 11 listopada 22/63 o pow. 35,19 m².

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 60/2018 z dnia 07.08.2018 r.w. sprawie: podjęcia decyzji o zbyciu praw do lokalu i ustaleniu podstawowych warunków przetargu powołał Komisję Przetargową.

Ogłoszenie o przetargu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej, w Gazecie Wyborczej – zgodnie z regulaminem.

Z odbytego przetargu Komisja Przetargowa sporządziła protokół Nr 2/2018 z dnia 12.09.2018 r. dokonując wyboru uczestnika przetargu, który zaproponował najwyższą cenę za lokal.

- ul. Andersa 3/53 o pow. 45,55 m².

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 67/2018 z dnia 07.09.2018 r. w sprawie podjęcia decyzji o zbyciu praw do lokalu i ustaleniu podstawowych warunków przetargu powołał Komisję Przetargową.

Ogłoszenie o przetargu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej, w Gazecie Wyborczej – zgodnie z regulaminem.

Z odbytego przetargu Komisja Przetargowa sporządziła protokół Nr 3/2018 z dnia 12.10.2018 r. dokonując wyboru uczestnika przetargu, który zaproponował najwyższą cenę za lokal.

- ul. Kusocińskiego 22/40 o pow. 39,10 m².

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 8/2019 z dnia 11.03.2019 r. w sprawie: podjęcia decyzji o zbyciu praw do lokalu i ustaleniu podstawowych warunków przetargu powołał Komisję Przetargową.

Ogłoszenie o przetargu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej, w Gazecie Wyborczej – zgodnie z regulaminem.

Z odbytego przetargu Komisja Przetargowa sporządziła protokół Nr 1/2019 z dnia 03.10.2019 r. dokonując wyboru uczestnika przetargu, który zaproponował najwyższą cenę za lokal.

- ul. Miła 26/32 o pow. 45,80 m².

Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 3/2019 z dnia 12.12.2019 r. w sprawie: podjęcia decyzji o zbyciu praw do lokalu i ustaleniu podstawowych warunków przetargu powołał Komisję Przetargową.

Ogłoszenie o przetargu w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej, w Gazecie Wyborczej – zgodnie z regulaminem.

Z odbytego przetargu Komisja Przetargowa sporządziła protokół Nr 1/2020 z dnia 21.01.2020 r. dokonując wyboru uczestnika przetargu, który zaproponował najwyższą cenę za lokal.

Ponadto dokumentacja przeprowadzonych przetargów na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali wolnych w sensie prawnym obejmowała:

- operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego z określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego,
- ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym – licytacji zamieszczonych w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, oraz w siedzibach administracji i biurze Zarządu,
- oświadczenia pisemne przystępujących do przetargu, oraz dowód wpłaty wadium,
- protokół z Komisji Przetargowej z wnioskiem o rozstrzygnięciu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali,
- akty notarialne ustanawiające prawo odrębnej własności wymienionych wyżej lokali.

Zasady najmu lokali mieszkalnych określa § 57 Statutu, oraz Regulamin najmu lokali mieszkalnych w RSM - uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2014 z dnia 25.02.2014 r. Zgodnie z § 3 Regulaminu najmu lokali mieszkalnych, lokale mieszkalne użytkowane do dnia uchwalenia regulaminu jako; mieszkania funkcyjne, zastępcze, rotacyjne, mieszkania o nieuregulowanym statusie prawnym mogą być oddane w najem na podstawie umowy najmu zawartej między Spółdzielnią a osobą uprawnioną do użytkowania lokalu.

Sprawdzono umowy najmu zawarte na lokale mieszkalne:

- Umowa na lokal mieszkalny przy ul. Chrobrego 13/38 o powierzchni 29,70 m² zawarta w dniu 15.12.2014 r. na czas określony do 31.12.2017 r. okres trwania umowy przedłużony umową zawartą w dniu 20.12.2017 r. do 31.12.2020 r. oraz aneksem nr 1 do dnia 31.12.2022 r.
- Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Sportowej 3 m.28A o powierzchni 33,90m² zawarta w dniu 19.12.2015 r. na czas nieokreślony. W związku z wszczęciem egzekucji w celu dokonania eksmisji z lokalu i przekazaniem lokalu Spółdzielni w dniu 04.05.2020 r. zawarto umowę najmu na czas określony z następnym najemcą do dnia 30.04.2021 r.
- Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. 11 Listopada 32/38 m 50 o powierzchni 23,82 m² zawarta na czas określony do dnia 31.12.2021 r.

Zawarte umowy na najem lokali mieszkalnych zgodnie z regulaminem zawierają ustalenia w zakresie ilości osób uprawnionych do zamieszkiwania, wysokości opłat, zobowiązania najemcy do zakresu odpowiedzialności z tytułu użytkowania lokalu, oraz prawo wypowiedzenia zawartych umów.



Lustracja potwierdza prawidłowość przeprowadzonych przez Zarząd Spółdzielni przetargów, ustalając kompletność niezbędnych dokumentów, oraz zgodność z obowiązującymi w okresie lustracji Statutu Spółdzielni i zatwierdzonych Regulaminów .

W toku badania dokumentów ustalono, że procedura spraw i terminowość działania Zarządu w przedmiocie ustanawiania praw do lokali była prowadzona zgodnie z przepisami ustawowymi. Do ustalenia zmiany prawa w powyższym zakresie uwag nie wnosi się.

4. Gospodarka lokalami o innym przeznaczeniu

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu posiadała lokale niemieszkalne do których zaliczane są:

- garaże z tytułami prawnymi,
- lokale użytkowe z tytułami prawnymi,
- lokale użytkowe inne, które są wynajmowane na podstawie podpisanych umów najmu, oraz dzierżawy terenu (pod garaże, parkingi, pawilony, kioski, wiaty itp.).

Wykaz lokali użytkowych wykazany został w **Załączniku nr 15** do protokołu lustracji. W oparciu o dane liczbowe ujęte w przedstawionym załączniku na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 56 lokali użytkowych o powierzchni 6.913,33 m².

Zestawienie lokali użytkowych w Osiedlach Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Osiedle XV - lecia		Osiedle Gołębiów I	
	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1	245,00	-	-
prawo odrębnej własności	12	901,87	-	-
najem	15	1.643,99	24	2.218,45
lokale na potrzeby Spółdzielni	2	220,18	2	1.683,84
Razem	30	3.011,04	26	3.902,29

Najem lokali użytkowych unormowany w Regulaminie najmu lokali użytkowych w RSM zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 30/2018 z dnia 03.10.2018 r. Zmiany regulaminu dokonano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2018 z dnia 24.10.2018 r.

Dokonano analizy losowo wybranych umów najmu na lokale użytkowe:

- Umowa nr 606/2020 z dnia 03.06.2020 r. najmu na lokal użytkowy o powierzchni 19,05 m² przy ul. Struga 19/21 w Radomiu przeznaczonego na prowadzenie działalności

gospodarczej – magazyn. Umowa z Panem Juliuszem Majewskim zawarta na czas nieoznaczony.

- Umowa nr 353/2018 z dnia 05.02.2018 r. najmu na lokal użytkowy o powierzchni 44,44 m² przy ul. Andersa 10 w Radomiu przeznaczony na magazyn. Umowa zawarta z firmą Nagórski Krzysztof Zakład Ogólnobudowlany IREN-MIX ul. Obrońców Warszawy 6 lok. 40 Radom zawarta na czas nieokreślony.
- Umowa nr 418/2019 z dnia 27.06.2019 r. dzierżawy terenu działka nr 205/102 położonej przy ul. Andersa 2 w Radomiu. Wyzierżawiający przekazuje Dzierżawcy część w/w nieruchomości o pow. 58,35 m² (posadowiony na niej pawilon) z przeznaczeniem na działalność handlową t.j. sklep spożywczo – warzywniczy. Umowa z dnia 27.06.2019 r. zawarta na czas nieokreślony.

Z analizy przywołanych wyżej umów wynika, że są one podpisane prawidłowo.

Zawierane umowy obejmują:

- Ustalenie warunków najmu lokali, obowiązujące opłaty, waloryzację roczną ustalonych opłat wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez GUS, opłaty dodatkowe – rozliczenia z tytułu mediów
- Obowiązki najemcy w zakresie utrzymania w należytym stanie wynajmowanego lokalu,
- Czas trwania umowy, oraz warunki rozwiązania umowy.

W zakresie najmu lokali użytkowych Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w zakresie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki:

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 15/2018 z dnia 11.07.2018 r. w sprawie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Czysa 7 (pawilon po Biedronce).
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/2019 z dnia 13.02.2019 r. w sprawie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Czysa 7 (pawilon po Biedronce).
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 28/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Miła 4/8.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 29/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Struga 19/21.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2020 z dnia 20.02.2020 r. w sprawie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Czysa 7 (pawilon po Biedronce).
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 14/2020 z dnia 20.05.2020 r. w sprawie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Kotarbińskiego 2.



- Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie ustalenia minimalnej miesięcznej stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. Struga 19/21.

Zapisy umów zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków. Uwag nie wniesiono.

Z przedstawionej ewidencji wynika, że 3 lokale o powierzchni 972,88 m² są pustostanami nie posiadają najemców. Zarząd Spółdzielni powinien dołożyć starań celem pozyskania najemców wykazanych lokali użytkowych

W przedłożonej do badań lustracyjnych dokumentacji nie stwierdzono uchybień w zakresie przestrzegania regulaminowych procedur, lecz należy poczynić starania, aby znaleźć najemców na lokale, które są pustostanami.

5. Rozpatrywanie skarg i wniosków członków

Wpływające do Spółdzielni pisma posiadające charakter skargi lub wniosku rejestrowane są w dzienniku korespondencyjnym. Odnotowane skargi i wnioski są kierowane przez Zarząd do właściwej komórki organizacyjnej i załatwiane na bieżąco. Sprawy wymagające dłuższego okresu na jej wyjaśnienie załatwiane są w terminie ustawowym, tj. jednego miesiąca od daty złożenia.

W okresie objętym lustracją do Spółdzielni wpływała korespondencja zarówno drogą listowną, jak też elektroniczną /e-mail/. Udzielane były także odpowiedzi na zapytania drogą telefoniczną.

Ilość wpływającej korespondencji obrazuje poniższe zestawienie:

Zarejestrowane pisma	2018	2019	2020
Od lokatorów	7.040	7.529	7.190
Od instytucji	2.040	1.924	1.756
razem	9.080	9.453	8.946

W związku z pandemią SARS-COV-2 przyjęcia interesantów przez Członków Zarządu odbywały się w każdy czwartek do początku marca 2020 r. Potem zostały one zastąpione konsultacjami telefonicznymi.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury w każdy pierwszy czwartek miesiąca w godzinach od 14.00 – 16.00 w siedzibie Zarządu przy ul. Zbrowskiego 104, oraz w ostatni czwartek miesiąca w siedzibie Administracji Osiedla XV-lecia przy ul. Sportowej 5.

Wszystkie podnoszone przez Członków problemy były analizowane i przekazywane do załatwienia przez Zarząd Spółdzielni.

W związku z wprowadzeniem stanu epidemii związanej z COVID-19 dyżury Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zostały zawieszono.

W trakcie lustracji przekazano lustratorom następujące pisma członków Spółdzielni :

- **Pismo właścicieli garaży przy ul. Obrońców Warszawy 2B z dnia 25.11.2021 r.** dotyczące prawidłowości ustalenia opłat za zajmowane garaże .

W trakcie lustracji ustalono, że:

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Gręczyńskiego w Radomiu prowadzi ewidencję ponoszonych kosztów zgodnie z Regulaminem Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 45/2016 z dnia 09.06.2016 r. z uwzględnieniem nieruchomości, oraz podziału na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

Faktycznie ponoszone koszty odnoszone są bezpośrednio na poszczególne rodzaje lokali. Ponadto Spółdzielnia rozlicza koszty pośrednie dotyczące kosztów związanych z eksploatacją i administrowaniem (§ 10 regulaminu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali /§ 23 regulaminu/. Na podstawie rzeczywistych kosztów ustalone są opłaty za lokale. Należy stwierdzić, że prowadzona ewidencja i ustalanie opłat za garaże przy ul. Obrońców Warszawy 2B w Radomiu jest prawidłowe.

- **Pismo z dnia 02.12.2021 r.** w sprawie realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9 z dnia 19.05.2018 r. intencyjnej w przedmiocie podziału Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Ksiąg Wieczystych gruntów w Osiedlu Gołębiów.

Walne Zgromadzenie Członków RSM w dniu 19.05.2018 r. podjęło uchwałę z dopiskiem określoną jako intencyjna, w ten sposób, że z jej wydzielonej części - osiedla Gołębiów I zostanie utworzona nowa spółdzielnia mieszkaniowa. Nad uchwałą głosowało 99 członków, Spółdzielnia liczy ponad 5 tysięcy członków, natomiast na Walnym Zgromadzeniu obecnych było 343 członków Spółdzielni.

Zgodnie z uzyskaną opinią prawną w powyższej sprawie ustalono, że:

„zgodnie z treścią § 152 Statutu obowiązującego w tym czasie Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia. W uchwale o podziale musi być rozstrzygnięta sprawa podziału majątku oraz praw i zobowiązań (długów). Kryterium podziału może być odniesione do liczby członków lub powierzchni użytkowej mieszkań i terenów.

Niewątpliwie przedstawiona uchwała nie powoduje powyższego skutku, gdyż nie zawiera elementów przedmiotowo istotnych. Należy ją więc ocenić przez pryzmat regulacji ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”

Wskazana uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi jedynie zalecenie kierowane do Zarządu Spółdzielni do przygotowania dokumentów do podziału spółdzielni oraz zwołania Walnego Zgromadzenia, które podejmie decyzję w powyższym zakresie, nie ma jednak charakteru wiążącego, gdyż nie spełnia warunków przewidzianych w art. 108a i 108b ustawy Prawo spółdzielcze.

Ostateczna decyzja o zwołaniu Walnego Zgromadzenia oraz o określeniu jej terminu należy do Zarządu Spółdzielni. Z wiążącym żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia może wystąpić również Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Odnosnie ksiąg wieczystych gruntów w osiedlu Gołębiów I należy stwierdzić, że księgi wieczyste są prawidłowe. W momencie ustalania prawa odrębnej własności lokali w nieruchomościach, Spółdzielnia przenosi udział w gruncie, który jest uwidoczniiony w akcie notarialnym przeniesienia prawa do lokalu. Do momentu kiedy nie zostaną wyodrębnione wszystkie lokale w nieruchomości, część tych udziałów pozostaje w księdze wieczystej Spółdzielni.

- **Pismo z dnia 18.10.2021 r.** dotyczące prawidłowości rozliczenia zużycia zimnej wody i ciepła dostarczanego dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r z późn. zmianami art. 4 ust.4 Zarząd RSM w Radomiu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję w zakresie rozliczeń przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia na podstawie regulaminów i rzeczywistych kosztów dokonuje prawidłowych rozliczeń w zakresie ponoszonych kosztów dostawy zimnej wody i ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewu wody. Ujmowane przez Spółdzielnię dane wynikają z prowadzonej ewidencji odzwierciedlającej rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię wynikające z obciążeń fakturami przez dostawców mediów. Przekazywane przez Zarząd Spółdzielni pisma wyjaśniające odzwierciedlają prawidłowości dokonywania tych rozliczeń.

- **Pismo Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni** dotyczące wniosku o odrzucenie w całości protokołu sporządzonego przez Prezydium Rady Nadzorczej z posiedzenia w dniu 25.10.2021 r., uwag do wykonanego parkingu przy budynku Kusocińskiego 1, dla której dojazd prowadzi przez teren należący do właścicieli własności wyodrębnionych zamieszkałych w dwóch budynkach przy ul. Kusocińskiego 1 i 3 oraz o zaniedbaniach i działaniach czynionych na szkodę członków RSM.

W odpowiedzi na powyższe należy wskazać i podkreślić, że Rada Nadzorcza, Zarząd Spółdzielni i Walne Zgromadzenie to organy spółdzielni odrębnie funkcjonujące, posiadające własne kompetencje wynikające z przepisów prawa Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego, Statutu Spółdzielni

i przyjętych regulaminów. Zgodnie z § 33 ust. 2 Statutu Prezydium Rady Nadzorczej koordynuje działalność Rady Nadzorczej .

Co do zarzutu braku udziału członków Komitetu Społecznego w czynnościach przetargowych w MZDiK, to należy zauważyć, że Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji jako jednostka Gminy Miasta Radomia podlega przepisom m.in. Ustawy zamówień publicznych, finansów publicznych, odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Tym samym Gmina Miasta Radomia - Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji realizując porozumienie zawarte ze Spółdzielnią w zakresie wybudowania parkingu w ramach tzw. czynów społecznych wykonywała swoje obowiązki. Inwestycja została zrealizowana, odebrana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Wykonany parking stanowi korzyść dla mieszkańców okolicznych budynków, ułatwiających im parkowanie samochodów. Od mieszkańców budynku przy ul. Kusocińskiego 1 i 3 Zarząd RSM otrzymał wiadomość o uszkodzeniu szlabanu. Uszkodzenie szlabanu, jako dewastacja, zostało zgłoszone odpowiednim służbom (na Policję), postępowanie w toku.

Ponadto należy stwierdzić, że szerokość drogi dojazdowej wyznaczona była wiele lat temu i ogranicza ją szerokość działki ewidencyjnej na której posadowione są budynki przy ul. Kusocińskiego 1 i przy ul. Kusocińskiego 3. Jest to zatem sytuacja z lat poprzednich, której nie ma możliwości obecnie zmienić.

Kwestia rozliczeń parkingu przy ul. 11 Listopada 2/4 i 6/8 została zamknięta w okresie poprzednim.

- **Pismo z dnia 30.11.2021 r.** w sprawie dokumentowania czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym w obliczu ustawy o współwłasności nieruchomości gruntowych.

Do powyższego pisma załączono:

Pismo Zarządu Spółdzielni z dnia 05.04.2016 r. Znak: RSM/DE-R/2719/2016 skierowane do Właścicieli nieruchomości gruntowej przy ul. Orłąt Lwowskich 2 w Radomiu informujące, że planowana budowa miejsc parkingowych wg koncepcji zawartej w projekcie technicznym, wykonania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie Osiedla Gołębiów I wzdłuż ulicy Obrońców Warszawy wyjaśnia, że pomiędzy blokami przy ul. Orłąt-Lwowskich 2 i Obrońców Warszawy 4 miejsca parkingowe planowane są do wybudowania w całości na działce gruntu będącej pasem drogowym o nr ewidencyjnym 205/64. Jak wskazano miejsca parkingowe będą ogólnodostępne, przeznaczone dla wszystkich mieszkańców osiedla.

Pismo Zarządu Spółdzielni z dnia 25.06.2018 r. Znak: RSM/DE-R/4214/2018 skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni informujące o wszczęciu postępowania administracyjnego na pisemny wniosek Pani Kibler Marty w sprawie legalności miejsc

postojowych dla samochodów osobowych między budynkami przy ul. Orłąt Lwowskich nr 2 i 4 Obrońców Warszawy nr 4 i 2b. / działka nr 205/62/.

Decyzją nr 58/16 z dnia 25 lipca 2016 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zostało umorzono postępowanie.

Zgodnie z informacją Inspektora nadzoru decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nie dotyczy miejsc postojowych, które zostały usytuowane na działce nr 205/62.

W trakcie lustracji ustalono że:

Uchwałą nr 372/2008 z dnia 29.09.2008 r. Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określił przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Orłąt Lwowskich 2 w Radomiu. Przedmiotem niniejszej uchwały jest nieruchomość jednobudynkowa przy ul. Orłąt Lwowskich 2 obejmująca:

1. Działkę gruntu o powierzchni 5.467 m² numer 205/62 obręb II arkusz 10 dla której Sąd Rejonowy w Radomiu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr RA1A/00126437/2 w której w dziale II jako właściciela wpisano Radomską Spółdzielnię Mieszkaniową.
2. Budynek mieszkalny w którym znajdują się:
 - 90 lokali mieszkalnych o powierzchni 4.152,30 m²,
 - lokali użytkowych o powierzchni – brak,
 - pomieszczeń i urządzeń wspólnych, ogólnego użytku na które składają się 6 klatek schodowych, korytarze piwnic, piwnice, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze.

Na podstawie poniższych materiałów stwierdzono, że na wykonanie 3 zatok parkingowych wzdłuż ulicy Obrońców Warszawy od strony budynku Orłąt Lwowskich 2 Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu udostępniła dokumenty:

- Zlecenie nr 2/09/2015 z dnia 07.09.2015 r. na wykonanie dokumentacji projektowej niezbędnej do zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę.
- Faktura VAT Nr 34/11/2015 za wykonanie projektu technicznego.
- Zlecenie nr DE-R/52/05/2016 z dnia 06.05.2016 r. na utwardzenie terenu.
- Faktura za wykonane utwardzenie nr 14/2016 z dnia 03.06.2016 r.

Na podstawie ewidencji księgowej ustalono, że nieruchomość przy ul. Orłąt Lwowskich 2 nie została bezpośrednio obciążona kosztami wykonania dokumentacji i utwardzenia terenu na wykonanie 3 zatok parkingowych wzdłuż ulicy Obrońców Warszawy od strony budynku Orłąt Lwowskich 2. Poniesione koszty rozliczono jako mienie wspólne Osiedla Gołębiów I.

Na podstawie dokumentacji technicznej stwierdzono, że miejsca parkingowo – postojowe zlokalizowane zostały na działkach nr 205/70 o pow.3.444 m² współwłasność, nr 205/64 o pow. 3.167 m² wieczyste użytkowanie pas drogowy, oraz działce 205/62 o powierzchni około 20 m².

Wykonane miejsca parkingowo – postojowe dają możliwość parkowania samochodów przez mieszkańców.

V. Realizacja obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zadaniem Spółdzielni było stworzenie warunków formalno – prawnych, aby członkowie mieli możliwość zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności dla lokali zajmowanych dotychczas na zasadach spółdzielczych praw do lokali.

Nawiązując do zapisów protokołów poprzednich lustracji, zostały wykonane wszystkie prace wynikające z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiające członkom dokonywanie przenoszenia zajmowanych przez nich lokali, ze spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność z wyjątkiem nieruchomości przy ul. Akademickiej 2 i ul. Akademickiej 4.

W okresie objętym badaniem 2018– 2020 kontynuowane były prace związane z realizacją zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegające na przygotowywaniu niezbędnych dokumentów umożliwiających ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na rzecz członków, którym te prawa przysługują.

W latach objętych lustracją, Spółdzielnia dokonała przeniesienia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność:

1. w roku 2018 ustanowiono prawo odrębnej własności 59 lokali mieszkalnych:
 - o z lokatorskiego prawa na odrębną własność 21,
 - o z własnościowego prawa na odrębną własność 35,
 - o przetarg mieszkań wolnych w sensie prawnym 3.
2. w roku 2019 ustanowiono prawo odrębnej własności 49 lokali mieszkalnych:
 - o lokali mieszkalnych z lokatorskiego prawa na odrębną własność 7,
 - o lokali mieszkalnych z własnościowego prawa na odrębną własność 41,
 - o przetarg mieszkań wolnego w sensie prawnym 1.
3. w roku 2020 ustanowiono prawo odrębnej własności 24 lokali-mieszkalnych:
 - o z lokatorskiego prawa na odrębną własność 8,
 - o z własnościowego prawa na odrębną własność 15,

- o przetarg mieszkania wolnego w sensie prawnym

1.

Na koniec 2020 r. w Spółdzielni było wyodrębnionych 2.021 lokali mieszkalnych, co stanowiło 40,96 % ogółu mieszkań, 12 lokali użytkowych co stanowiło 21,43% wszystkich lokali użytkowych, oraz 12 garaży co stanowiło 2,87 % ogólnej liczby garaży.

Wraz z notarialnymi umowami odrębnej własności lokali Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli udziały procentowe w wyodrębnionej własności gruntów.

Zestawienie mieszkań wyodrębnionych w latach 2018 – 2020 przedstawia **Załącznik nr 17** do protokołu lustracji.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, oraz w oparciu o przedłożoną dokumentację Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu uzyskała Zaświadczenie Prezydenta Miasta Radomia AR.II.7120.10.2020 EJ z dnia 21.02.2020 r. potwierdzające, że lokale w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usytuowane na działce 92/19 /obręb 0020 – Gołębiów, ark.12/ przy ul. Akademickiej 2 spełniają warunki dla lokali samodzielnych.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, oraz w oparciu o przedłożoną dokumentację Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu uzyskała Zaświadczenie Prezydenta Miasta Radomia AR.II.7120.11.2020 EJ z dnia 21.02.2020 r. potwierdzające, że lokale w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usytuowane na działce 92/18 /obręb 0020 – Gołębiów, ark.12/ przy ul. Akademickiej 4 spełniają warunki dla lokali samodzielnych.

W oparciu o powyższe zaświadczenia Zarząd podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach przy ul. Akademickiej 2 oraz przy ul. Akademickiej 4.

Zakres prac dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 2:

Zarząd podjął uchwałę nr 10/2020 z dnia 24.06.2020 r. w sprawie: przyjęcie projektu uchwały dotyczącej określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 2 w Radomiu.

W dniu 25.06.2020 r. – pismo do mieszkańców budynku Akademicka 2 dotyczące wyłożenia projektu w/w uchwały.

W dniu 26.06.2020 r. – protokół z rozniesienia w/w pism do EURO skrzynek, oraz ogłoszenie wywieszane na tablicach ogłoszeń o wrzuceniu zawiadomień o wyłożeniu projektów uchwał dotyczących wyodrębnienia lokali przy ul. Akademickiej 2

Uchwała Zarządu nr 12/2020 z dnia 07.08.2020 r. w sprawie: rozpatrzenia wniosków do projektu uchwały dotyczącej określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 2 w Radomiu.

Uchwała Zarządu nr 14/2020 z dnia 21.08.2020 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 2 w Radomiu.

Pismo Zarządu Spółdzielni do mieszkańców budynku przy ul. Akademickiej 2 wysłane w dniu 27.08.2020 r. listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, dotyczące powiadomienia o wynikach rozpatrzenia zgłoszonych wniosków oraz o treści zmian do projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 2 wraz z załączoną uchwałą Zarządu nr 14/2020 z dnia 21.08.2020 r.

W dniu 30.09.2020 r. przekazano informację do skrzynek EURO mieszkańców budynku przy ul. Akademickiej 2, oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń informację o zaskarżeniu do Sądu uchwały Zarządu nr 14/2020 w związku z czym uchwała nie weszła w życie.

Do dnia zakończenia lustracji nie został wydany wyrok w sprawie odrębnej własności lokali Syg. akt. I C 1150/20

Zakres prac dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 4:

Zarząd podjął uchwałę nr 11/2020 z dnia 24.06.2020 r. w sprawie przyjęcia projektu uchwały dotyczącej określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 4 w Radomiu.

W dniu 25.06.2020 r. – pismo do mieszkańców budynku Akademicka 4 dotyczące wyłożenia projektu w/w uchwały.

W dniu 26.06.2020 r. – protokół z rozniesienia w/w pism do EURO skrzynek, oraz ogłoszenie wywieszono na tablicach ogłoszeń o wrzuceniu zawiadomień o wyłożeniu projektów uchwał dotyczących wyodrębnienia lokali przy ul. Akademickiej 4.

Uchwała Zarządu nr 13/2020 z dnia 07.08.2020 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu uchwały dotyczącej określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 4 w Radomiu.

Uchwała Zarządu nr 15/2020 z dnia 21.08.2020 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 4 w Radomiu.

Pismo Zarządu Spółdzielni do mieszkańców budynku przy ul. Akademickiej 2 wysłane w dniu 27.08.2020 r. listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, dotyczące powiadomienia o wynikach rozpatrzenia zgłoszonych wniosków, oraz o treści zmian do projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 4 wraz z załączoną uchwałą Zarządu nr 15/2020 z dnia 21.08.2020 r.

W dniu 30.09.2020 r. przekazano informację do skrzynek EURO mieszkańców budynku przy ul. Akademickiej 2 , oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń informację o zaskarżeniu do Sądu uchwały Zarządu nr 15/2020 z dnia 21.08.2020 r. w związku z czym uchwała nie weszła w życie.

Postanowienie Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 12.07.2021 r. o umorzeniu postępowania wobec cofnięcia wniosku w dniu 11.08.2021 r. o uchylenie uchwały Zarządu nr 15/2020 z dnia 21.08.2021 r.

Cały proces podjęcia uchwał w sprawie ustanowienia praw odrębnej własności lokali w budynkach przy ul. Akademickiej 2 i 4 został przeprowadzony zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych / tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 845 ze zm./ oraz ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388.

Na podstawie dokumentów oraz uzyskanych wyjaśnień Zarządu wynika, że w Spółdzielni cały proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w okresie badanym był uporządkowany.

VI. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Dane liczbowe w zakresie gospodarki gruntami Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawia **Załącznik nr 5** do protokołu lustracji.

Z danych liczbowych wykazanych w powyższym załączniku oraz z przedłożonej do badań dokumentacji terenowo – prawnej prowadzonej przez Dział Techniczny RSM wynika, iż na dzień 31.12 każdego roku objętego badaniem lustracyjnym, powierzchnia gruntów pozostających w jej władaniu wynosiła:

- W 2018 i 2019 roku 42,20 ha, w tym zabudowana budynkami – 34,75 ha, stanowiąca mienie Spółdzielni - 7,45 ha.
- W roku 2020 - 42,17 ha, w tym zabudowana budynkami 34,75 ha, stanowiąca mienie Spółdzielni – 7,42 ha.

W rubryce 1 wyżej wskazanego załącznika ujęto powierzchnię gruntów stanowiących mienie Spółdzielni w ujęciu zbiorczym.

W obrębie tych gruntów powierzchnia planowana pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe w badanym okresie wynosiła 0,5962 ha i obejmowała :

- działkę nr 213/46 o powierzchni 0,2062 ha,
- działkę nr 207 o powierzchni 0,1096 ha,
- działkę nr 26/2 o powierzchni 0,0172 ha,

- działkę nr 36 o powierzchni 0,0543 ha,
- działkę nr 205/74 o powierzchni 0,2089 ha.

Na pozostałą powierzchnię w obrębie mienia Spółdzielni tj. 7,45 ha w roku 2018 i 2019 oraz 7,42 ha w roku 2020 składały się: drogi, parkingi, działki pełniące funkcję wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, tereny zielone. Nieruchomości zlokalizowane są w całości na terenie m. Radomia w różnych jego częściach.

W rubryce 2 wyżej wskazanego załącznika wykazują, że grunty o powierzchni 42,20 ha w roku 2018 i 2019 i 42,17 ha w roku 2020.

W oparciu o przedłożoną dokumentację terenowo –prawną ustalono, że na dzień 31.12.2020r. w obrębie gruntów o uregulowanym stanie prawnym Spółdzielnia posiadała:

- udziały we współwłasności w odniesieniu do powierzchni 30,80 ha,
- grunty z prawem własności 2,83 ha,
- prawo wieczystego użytkowania 8,54 ha.

W przedstawionej prezentacji podano pełne powierzchnie gruntów bez uwzględnienia udziału lokali wyodrębnionych oraz udziału RSM w poszczególnych działkach.

Spółdzielnia zinwentaryzowała grunty o uregulowanym stanie prawnym i prowadzi ich ewidencję zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja terenowo –prawną pozwala na ustalenie lokalizacji poszczególnych działek, ich numerację, numer księgi wieczystej, tytuł prawny, powierzchnię, rodzaj zabudowy (budynki mieszkalne, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty o innym przeznaczeniu, garaże, lokale) do wykorzystania w innym zakresie, np. drogi wewnątrzosiedlowe, chodniki, place zabaw, tereny zielone.

Wykaz działek na dzień 31.12.2020 r. w podziale na poszczególne Osiedla Gołębiów I i Osiedle XV - lecia , oraz działki poza osiedlami, przedstawia **Załącznik 5a** do protokołu lustracji.

VII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1. Podstawowe dane obrazujące zasoby Spółdzielni

Załącznik nr 2 do protokołu lustracji przedstawia szczegółowo zasoby, którymi administrowała Spółdzielnia w latach objętych badaniem lustracyjnym. Wynika z niego, że na dzień 31 grudnia w poszczególnych latach objętych lustracją Spółdzielnia posiadała w eksploatacji:

50

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Budynki ogółem	93	93	93
Budynki mieszkalne	88	88	88
Mieszkania ogółem	4.934	4.934	4.934
Lokale użytkowe	56	56	56
Garaże	418	418	418
Powierzchnia użytkowa ogółem	246.058,18	246.058,18	246.058,18
Lokale korzystające z centralnej ciepłej wody	1.986	2.163	2.428
Lokale z opomiarowanym zużyciem ciepła	-	-	-
Lokale z opomiarowanym zużyciem wody	4.900	4.904	4.905

2. Organizacja wewnętrzna GZM i praca służb technicznych

Zarząd jako kierujący działalnością Spółdzielni był odpowiedzialny za prawidłowe prowadzenie gospodarki Spółdzielni w oparciu o uchwalone plany, a także za wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.

Nadzór bezpośredni nad obszarem gospodarki zasobami mieszkaniowymi sprawował Wiceprezes Zarządu, któremu podlegał Dział techniczny, oraz Administracja Osiedla XV – lecia i Administracja Osiedla Gołębiów I.

Struktura organizacyjna Administracji Osiedlowych w ilości 34 etatów ujmuje:

Osiedle XV - lecia		Osiedle Gołębiów I	
Pracownicy umysłowi		Pracownicy umysłowi	
Kierownik Osiedla	1 etat	Kierownik Osiedla	1 etat
Administratorzy	2 etaty	Administratorzy	2 etaty
Specjalista ds. rozliczeń	1 etat	Specjalista ds. rozliczeń	1 etat
Magazynier/kierowca	1 etat	Magazynier/kierowca	
Inkasent	0,5 etatu	Inkasent	0,5 etatu
Pracownicy fizyczni		Pracownicy fizyczni	
Hydraulik	5 etatów	Hydraulik	3 etaty
Elektryk	2 etaty	Elektryk	2 etaty
Murarz/tylnkarz	2 etaty	Murarz/Tynkarz	1 etat
Malarz	1 etat	Malarz	1 etat
Ślusarz/Stolarz	2 etaty	Ślusarz/Stolarz	1 etat
		Pracownik ogólnobudowlany	1 etat
Dekarze – 3 etaty			

W okresie objętym lustracją charakter i zakres wykonywanych robót przez zatrudnionych pracowników fizycznych w Administracjach wydzielonych osiedli obejmują:

- roboty ogólnobudowlane,
- roboty instalacyjne – instalacje wodociągowe i kanalizacyjne,

- prace na instalacji centralnego ogrzewania,
- prace na instalacji gazowej,
- prace na instalacji elektrycznej.

W okresie objętym lustracją zatrudnieni w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu konserwatorzy zrealizowali następującą liczbę zgłoszeń:

Osiedle XV - lecia

Rodzaj zgłoszenia	2018	2019	2020
Roboty wodno-kanalizacyjne	893	805	633
Roboty gazowe	115	358	289
Roboty elektryczne	612	562	454
Roboty ogólnobudowlane	1.289	1.134	763
Roboty c.o.	364	285	323
inne	13	4	9
Razem	3.286	3.148	2.471

Osiedle Gołębiów I

Rodzaj zgłoszenia	2018	2019	2020
Roboty wodno-kanalizacyjne	649	833	733
Roboty elektryczne	1.492	1.407	1.340
Roboty ogólnobudowlane	1.154	1.088	1.105
Roboty c.o.	675	543	432
Razem	3.970	3.871	3.610

Ujęte w ewidencji księgowej koszty utrzymania grupy konserwacyjnej powiększone o koszty pośrednie zgodnie z przyjętym planem gospodarczo – finansowym oraz § 30 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią element stawki eksploatacyjnej. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali. Zgodnie z § 42 ust.4 Regulaminu koszty eksploatacji i utrzymania lokali ponoszą użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

W okresie objętym lustracją zatrudnieni w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego konserwatorzy wykonywali prace remontowe finansowane ze środków funduszu remontowego jak niżej:

Rok	Osiedle XV- lecia	Osiedle Gołębiów I	Razem
	kwota	kwota	
2018	105.382,37	64.397,34	169.779,71
2019	288.977,13	215.441,78	504.418,91
2020	289.619,30	191.947,80	481.567,10

Roboty remontowe wykonywane przez zatrudnionych przez Spółdzielnię konserwatorów wyceniane w wysokości czasu pracy potrzebnego do ich wykonania oraz stawki roboczogodziny zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni w wysokości 25,00 zł (wyciąg z protokołu Zarządu nr 1/2019 z dnia 21.01.2019 r.).

3. Spełnienie wymagań Ustawy o ochronie przyrody

Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. oraz Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. Spółdzielnia utrzymywała we właściwym stanie drzewostan i krzewostan znajdujący się na obszarze jej działania.

Zgodnie z Ustawą z dnia 16.10.1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 99 poz. 1079 z dnia 02.07.2001 r. z późniejszymi zmianami) Zarząd Spółdzielni każdorazowo przed usunięciem drzewa lub krzewu kierował wnioskiem do Urzędu Miejskiego w Radomiu.

W poszczególnych latach składano wnioski, a uzyskane decyzje przedstawia następujące zestawienie:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Drzewa wycięte na podstawie decyzji administracyjnych	8	8	3
Drzewa nasadzone na podstawie decyzji administracyjnych	18	10	2
Różnica	10	2	-1

4. Umowy na usługi komunalne

Wszystkie budynki, którymi zarządza Spółdzielnia, są wyposażone w media, które dostarczane są przez dostawców na podstawie zawartych umów w zakresie:

- dostawy i odprowadzenia ścieków,
- dostawy energii cieplnej,
- dostawy energii elektrycznej,
- dostawy gazu ziemnego.

Umowy na dostawę mediów zawarte w okresie poprzedzającym okres objęty lustracją.

Poza aktualizacją taryf i cen w latach 2018 – 2020 nie było zmian w umowach, a zatem aktualne są ustalenia zapisane w protokołach z poprzednich lustracji, dotyczące tych zagadnień.

5. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

W okresie objętym lustracją w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu obowiązywał Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 45/2016 w dniu 09.06.2016 r.

Zgodnie z wyżej wymienionym regulaminem w Spółdzielni wyodrębniono dwie Jednostki Administracyjne: Osiedle XV-lecia i Osiedle Gołębiów I, a w ramach danego osiedla jednostką ewidencyjną i rozliczeniową zasobów Spółdzielni jest nieruchomości.

Całość zasobów Spółdzielni dzieliła się na:

- nieruchomości podstawowe jednobudynkowe i wielobudynkowe,
- nieruchomości stanowiące mienie wspólne,
- nieruchomości mienia ogólnego Spółdzielni,
- nieruchomości garażowe.

Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat eksploatacyjnych był roczny plan rzeczowo – finansowy, który obejmował następujące elementy:

- wielkość zasobów Spółdzielni,
- plan kosztów zarządu i ustalony klucz podziału tych kosztów,
- klucz podziału kosztów ADM,
- planowany osobowy i bezosobowy fundusz płac,
- plan finansowy Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Osiedla XV-lecia w tym eksploatacja i utrzymanie, fundusz remontowy,
- plan finansowy Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Osiedla Gołębiów I w tym eksploatacja i utrzymanie, fundusz remontowy,
- Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, remontów dźwigów, wodomierzy,
- wynik finansowy Spółdzielni.

W załącznikach do sporządzonego planu gospodarczego – finansowego ujęto:

- Plan gospodarczo-finansowy Osiedle XV-Lecie (Osiedle i na poszczególne nieruchomości).
- Plan gospodarczo-finansowy Osiedle Gołębiów I (Osiedle i na poszczególne nieruchomości).
- Zestawienie wysokości stawek eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości Osiedla XV- Lecia.
- Zestawienie wysokości stawek eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości Osiedla Gołębiów I.

Plany kosztów były opracowywane w oparciu o analizę kosztów poprzedniego roku z uwzględnieniem przewidywanych zmian w roku bieżącym.

W okresie objętym lustracją, w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu plan finansowo – gospodarczy, oraz plany tematyczne stanowiące załączniki do planu ogólnego, zatwierdzane były uchwałami Rady Nadzorczej:

- uchwała Rady Nadzorczej nr 3 z dnia 22.02.2018 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo – gospodarczego na rok 2018,
- uchwała Rady Nadzorczej nr 8 z dnia 21.02.2019 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo – gospodarczego na rok 2019,
- uchwała Rady Nadzorczej nr 22 z dnia 29.06.2020 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo – gospodarczego na rok 2020.

Plany wpływów zostały oparte na stawkach eksploatacyjnych uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.

Lustratorzy zapoznali się z planami i analizami wykonania, a dla prezentacji wybrali dane zestawione w poniższej tabeli, zgodnej z wielkościami ujętymi w **Załączniku nr 6** do protokołu lustracji w zł:

Wykonanie planu	2018	2019	2020
Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	25.621.712,06	25.884.727,58	26.802.845,74
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	25.773.444,33	25.861.429,88	26.961.136,78
Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-151.732,27	23.297,70	-158.291,04

Uzyskany wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości przedstawia **Załącznik nr 16** do protokołu lustracji. Z przedstawionych danych wynika, że na dzień 31.12.2020 r. 36 nieruchomości wykazywało nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 786.507,61 zł. pozostałe nieruchomości wykazują nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1.083.958,82 zł.

Kształtowanie się w latach 2018– 2020 stawek opłat eksploatacyjnych w Osiedlu XV – lecia i Osiedlu Golebiów I przedstawia **Załącznik nr 7** do protokołu lustracji.

Stawki opłat eksploatacyjnych obowiązujące na dzień 31.12. 2020 r. w Osiedlu XV –Lecia i w Osiedlu Gołębiów I przedstawiono poniżej:

Lp.	Rodzaj opłaty	jednostka	Osiedle XV-lecia	Osiedle Gołębiów I
1.	Eksplatacja stawka W tym niezależne od spółdzielni: a/ energia elektryczna b/ opłata deszczowa	zł/m ²	2,00 0,06 0,02	2,30 0,07 0,06
2.	Podatek od nieruchomości	zł/m ²	0,89	0,10
3.	Podatek od części wspólnych	zł/m ²	0,01	0,01
4.	Ubezpieczenie majątkowe	zł/m ²	0,08	0,08
5.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi			
	Powierzchnia do 30,00 m ²	Lokal	16,00	16,00
	Powierzchnia od 30,00 m ² do 70,00 m ²	Lokal	22,00	22,00
	Powierzchnia powyżej 70,00 m ²	lokal	30,00	30,00
	Dzierżawa pojemników na śmieci	lokal	0,85	1,14
7.	Opłata ryczałtowa za wysyłkę korespondencji	lokal	0,90	0,90
8.	Opłata za windy (stawka uśredniona)	osoba	7,58	7,13
9.	Opłata za dodatkowy lokal	zł/m ²	0,25	0,25
10.	Opłata za domofon	lokal	0,75	0,75
11.	Opłata abonamentowa za wodomierz	lokal	0,10	-
12.	Opłata za wodomierze radiowe	wodomierz	1,90	1,90
13.	Opłata za monitoring (stawka uśredniona)	lokal	14,77	-
14.	Opłata za zużycie gazu	zł/m ²	-	8,14
15.	Pomieszczenie pozsypowe	zł/m ²	3,25	3,25
16.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	3,29	2,65
17.	Centralna ciepła woda (podgrzew)	zł/m ³	27,00 34,74	27,00
18.	Zimna woda	zł/m ³	10,53	10,53
19.	Odpis na fundusz remontowy	zł/m ²	od 0,30 do 3,74	2,00 2,80
20.	Odpis na fundusz termomoder.	zł/m ²	2,20 3,15	-
21.	Odpis na fund.rem.splata środków	zł/m ²	0,65	-
22.	Odpis na fundusz remont. wind (stawka uśredniona)	osoba	3,00 5,00	3,00 4,00

W okresie objętym lustracją zmiany w opłatach eksploatacyjnych dokonywane na podstawie Uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 20/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie: uchwalenia stawki eksploatacyjnej dla Osiedla XV lecia.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie: uchwalenia stawki eksploatacyjnej dla Osiedla Gołębiów I.

Zmiany w opłatach ustalane z zachowaniem ustawowego terminu w zakresie opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

Zasady rozliczeń ciepła reguluje „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźcznarowskiego w Radomiu zatwierdzony uchwałą nr 37/2019 Rady Nadzorczej z dnia 18.09.2019 r. W okresie poprzednim obowiązywał Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 59/2016 w dniu 27.09.2016 r.

Zewnętrznym dostawcą energii cieplnej w całym okresie i nadal jest Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Radomiu.

W odniesieniu do rozliczenia kosztów dostawy ciepła na ogrzanie lokali i podgrzanie wody regulaminowe przepisy zawierają m. innymi unormowania w zakresie:

- ustalenia okresów rozliczeniowych – w regulaminie przyjęto, że okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła na ogrzanie lokali mieszkalnych nieopomiarowanych zawiera się w przedziale czasowym roku kalendarzowego. W badanym okresie lokale mieszkalne nie były wyposażone w podzielniki kosztów ciepła, wobec czego zastosowanie miał ten tryb rozliczeń kosztów, oraz okres rozliczeniowy. Okresem rozliczeniowym kosztów podgrzania wody jest okres roku kalendarzowego, termin indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali w zakresie dostawy ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody ustalony został w regulaminie na dzień 30.06.
- zasad ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami w lokalach mieszkalnych opomiarowanych i nieopomiarowanych,
- ustalenia wysokości dodatkowych regulaminowych opłat w przypadku stwierdzenia faktu samowolnego wprowadzenia zmian w istniejącej instalacji centralnego ogrzewania i dostawy wody, uszkodzeń lub przeróbek wodomierzy i innych samowolnych ingerencji,
- trybu składania reklamacji w przedmiocie rozliczeń – regulaminowy termin do ich wnoszenia wynosi 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.

Ponoszone koszty, oraz uzyskane przychody centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych, w latach 2018 – 2020 kształtowały się następująco w zł:

Centralne ogrzewanie	2018	2019	2020
Przychody co i ccw	9.573.929,56	9.527.591,01	9.746.286,77
Koszty co i ccw	8.926.481,65	9.202.738,17	9.764.317,74
Wynik	647.929,56	324.852,84	-18.030,97

Wykazane dane wynikają z **Załącznika nr 6** do protokołu z lustracji.

W badanym okresie dla lokali mieszkalnych objętych dostawą energii cieplnej obowiązywały zaliczki w wysokościach zróżnicowanych zatwierdzanych odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza Spółdzielni uaktualniała zaliczki uchwałami:

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2020 z dnia 15.01.2020 r. w sprawie uchwalenia zaliczki na podgrzanie 1 m3 wody w budynku przy ul. 11 listopada 6/8.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2020 z dnia 15.01.2020 r. w sprawie uchwalenia zaliczki na podgrzanie 1 m3 wody w budynku przy ul. Chrobrego 19.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie uchwalenia zaliczki na podgrzanie 1 m3 wody w budynku przy ul. 11 listopada 2/4.

Lustracji przedłożono rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody za okresy rozliczeniowe obejmujące lata 2018, 2019 i 2020 sporządzone zbiorczo i w podziale na nieruchomości budynkowe, a także losowo wybrane rozliczenia indywidualne.

Z przedstawionych materiałów wynika, że rozliczenia dokonywane były zgodnie z obowiązującym regulaminem, w oparciu o faktycznie poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy ciepła.

ROZLICZENIE ZIMNEJ WODY I ODROWADZENIA ŚCIEKÓW

Zasady rozliczania wody zostały ujęte w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 59/2016 z dnia 27.09.2016 r. Zmian regulaminu dokonano uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2021 w dniu 07.09.2021 r.



Zgodnie z § 11 pkt. 1 obowiązującego Regulaminu koszty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

- kosztu lokali opomiarowanych ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu i ceny 1m³ wody,
- kosztu lokali nieopomiarowanych ustala się na zasadach ryczaftu,
- kosztu uzupełniającego wynikającego z udziału lokalu w rozliczeniu różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz ryczaftów.

Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonywane są cyklicznie w okresach miesięcznych.

Zgodnie z § 10 obowiązującego Regulaminu różnice wskazań między wodomierzami głównymi a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, oraz przyjętych normatywnych zużyć tzw. uchyb, rozlicza się na poszczególne lokale z wykorzystaniem współczynnika rozbieżności (proporcjonalnie do sumy wskazań indywidualnych wodomierzy powiększone o zużycie ryczaftowe).

W latach objętych lustracją koszty dostawy wody w lokalach mieszkalnych oraz pobierane opłaty zaprezentowano w **Załączniku nr 6** do protokołu lustracji. Kształtowały się one zgodnie z danymi ujętymi w tabeli w zł:

Zimna woda	2018	2019	2020
Przychody	3.282.854,03	3.253.102,49	3.272.300,56
Koszty	3.492.816,68	3.501.640,68	3.459.256,22
Wynik	-209.962,65	-248.538,19	-186.955,66

Z prezentowanych powyżej zestawień kosztów, przychodów i wyników osiągniętych w latach 2018, 2019 i 2020 wynika, że we wszystkich latach badanego okresu zaliczki na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalone zostały w wielkościach nie zapewniających pełnego pokrycia.

Na podstawie losowo wybranej do badań dokumentacji w zakresie indywidualnego rozliczenia kosztu dostawy zimnej wody na poszczególne lokale mieszkalne ustalono, iż rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody przeprowadzone zostały przez służby etatowe Spółdzielni w regulaminowo ustalonych okresach rozliczeniowych, przy zachowaniu regulaminowych terminów.

6. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.

Wielkość zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych przedstawia **Załącznik nr 8** do protokołu lustracji, zaś zaległości w lokalach użytkowych zostały przedstawione w **Załączniku nr 9**.

Na podstawie przedstawionych załączników ustalono, że należności Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych comiesięcznych zobowiązań użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w latach 2018 – 2020 w stosunku do rocznego wymiaru opłat wykazują wskaźniki zadłużeń jak niżej:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	20,17	18,11	17,34
Lokale użytkowe i garaże	31,60	30,83	32,66

Z analizy dokumentów wynika, że na dzień 31.12.2020 r. stan zadłużeń ogółem wynosił 4.935.934,12 z czego:

Wyszczególnienie	Zadłużenie na 31.12.2020 r.	Naliczenia na 31.12.2020 r.	Wskaźnik zadłużenia
Czynsz – lokale mieszkalne	4.424.514,25	25.516.429,67	17,34
Czynsz – lokale użytkowe i dzierżawy terenu	511.419,87	1.565.993,69	32,66
Razem	4.935.934,12	27.082.423,36	18,23

Z przedmiotowego zestawienia wynika, że stan zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych ogółem w latach 2018 - 2020 przedstawia się następująco:

- na dzień 31.12.2018 r. – 5.424.606,82 zł,
- na dzień 31.12.2019 r. – 4.933.593,46 zł (zmniejszenie w stosunku do roku poprzedniego o 9,01 %),
- na dzień 31.12.2020 r. – 4.935.934,12 zł (zwiększenie w stosunku do roku poprzedniego o 0,05 %)

Strukturę zadłużonych lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2020 przedstawia poniższa tabela ujmująca dane:

Okres zadłużenia	Liczba lokali na dzień 31.12.2018 r.	Liczba lokali na dzień 31.12.2019 r.	Liczba lokali na dzień 31.12.2020 r.
do 3 miesięcy	4.218	4.289	4.264
3 – 6 miesięcy	171	164	252
6 – 12 miesięcy	82	96	96
Powyżej 12 miesięcy i zasądzone	207	179	142
Razem	4.678	4.728	4.754

Strukturę zadłużonych lokali użytkowych i garaży w latach 2018 – 2020 przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia	Liczba lokali na dzień 31.12.2018 r.	Liczba lokali na dzień 31.12.2019 r.	Liczba lokali na dzień 31.12.2020 r.
Do 3 miesięcy	270	269	247
3 – 6 miesięcy	33	32	33
6 – 12 miesięcy	18	16	27
Powyżej 12 miesięcy i zasądzone	58	56	
Razem	379	373	307

Wykazane zadłużenia w lokalach mieszkalnych i użytkowych z uwzględnieniem okresu zadłużenia w okresie objętym lustracją stanowi **Załącznik nr 24** do protokołu lustracji.

Spółdzielnia posiadała Regulamin windykacji należności w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2015 z dnia 26.08.2015 r., oraz Regulamin odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat należnych Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 27/2015 z dnia 26.08.2015 r.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła windykację zaległości w stosunku do osób oraz użytkowników zalegającymi z opłatami. Zaległości w opłatach były przedmiotem obrad zarówno Zarządu, jak i Rady Nadzorczej Spółdzielni, o czym świadczą podejmowane decyzje. Windykacja w Spółdzielni była prowadzona poprzez:

- wysyłanie wezwań do zapłaty,
- przeprowadzanie rozmów z dłużnikami,
- wzywania na rozmowę z propozycją spisania umów ugody,
- naliczanie odsetek ustawowych,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,

- nakazy zapłaty opatrzone klauzulą wykonalności były kierowane do egzekucji komorniczej.

W okresie objętym lustracją Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu kierowała do Sądu pozwy o zapłatę należności:

- W roku 2018 – skierowano 97 pozwołów dotyczących lokali mieszkalnych i 3 dotyczących lokali użytkowych .
- W roku 2019 – skierowano 146 pozwołów dotyczących lokali mieszkalnych i 11 dotyczących lokali użytkowych.
- W roku 2020 – skierowano 98 pozwołów dotyczących lokali mieszkalnych i 1 dotyczący lokalu użytkowego.

Spółdzielnia posiada lokale z orzeczoną eksmisją lokatorów: w roku 2018 – 39 lokali, w roku 2019 – 49 lokali, w roku 2020 – 48 lokali.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu otrzymywała z urzędów dodatki mieszkaniowe dla osób w trudnej sytuacji materialnej, które spełniały określone wymogi formalne.

W latach 2018 -2020 otrzymane przez Spółdzielnię dodatki mieszkaniowe kształtowały się one następująco w zł:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Dodatki mieszkaniowe	413.951,88	351.968,97	320.105,81

Lustratorzy uznają za celowe, by Zarząd i Rada Nadzorcza w dalszym ciągu traktowały windykację jako jedno z kluczowych zadań. Pozwoli to na dalszą poprawę ściągalności zadłużeń, zmniejszenie wskaźnika zaległości, a także będzie miało wpływ na płynność finansową Spółdzielni.

7. Ubezpieczenie Spółdzielni

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała zawarte umowy ubezpieczenia z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Łodzi. Zakres posiadanych w ramach umowy polis kształtował się następująco:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego.

Spółdzielnia posiadała polisy o następujących numerach:

- okres od 02.02.2018 r. do 01.02.2019 r. - polisa nr 640011107945,
- okres od 02.02.2019 r. do 01.02.2020 r. - polisa nr 640011109939,
- okres od 02.02.2020 r. do 01.02.2021 r. - polisa nr 640011111965.

8. Przegląd zasobów mieszkaniowych

W czasie lustracji w dniu 15.12.2021 r., dokonano przeglądu zasobów Spółdzielni.

W czasie przeprowadzonego przeglądu lustratorzy zwrócili szczególną uwagę na stan techniczny budynków, tj. elewacji, klatek schodowych, wind, balkonów, obróbek blacharskich i drzwi zewnętrznych.

Zwrócono także uwagę na czystość i porządek oraz wygląd estetyczny budynków i zagospodarowanie wokół nich, w tym place zabaw, chodniki, dojazdy do budynków i śmietniki.

Lustratorzy nie wnoszą zastrzeżeń, co do utrzymania stanu estetyczno – porządkowego i technicznego zasobów. Przegląd wykazał należytą dbałość Zarządu Spółdzielni o dobry wygląd i porządek w obiektach i otoczeniu.

9. Stan techniczny sieci wodociągowej

W protokole lustracji prowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie za lata 2009-2011 zawarto ustalenie o treści „Na podstawie ewidencji księgowej środków trwałych ustalono, że między innymi majątek RSM stanowi sieć wodociągowa niskiego i wysokiego ciśnienia zasilająca w zimną i ciepłą wodę zasoby mieszkaniowe na terenie Osiedla Gołębiów I”. Sieci przesyłowe Osiedla XV – lecia stanowią własność dostawców mediów.

Według informacji Zarządu, stan techniczny sieci wodociągowej w Osiedlu Gołębiów I jest niezadowalający pod względem technicznym, co skutkuje licznymi awariami i niekontrolowanym wypływem wody, a w konsekwencji znaczącym wzrostem kosztów stanowiących bezpośrednie obciążenie tymi kosztami użytkowników lokali w tym osiedlu. Ponadto mieszkańcy tego osiedla ponoszą dodatkowe koszty z usuwaniem awarii, co w przypadku przekazania własności sieci dostawcy nie miałyby miejsca.

Zarząd Spółdzielni zawarł w dniu 20.07.2020 r. Porozumienie z Wodociągami Miejskimi w Radomiu Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu ul. Filtrowa 4 w zakresie finansowania inwestycji polegającej na budowie i przebudowie sieci wodociągowej na terenie Osiedla

mieszkaniowego „Gołębiów I”, co pozwoli na przebudowę sieci wodociągowej, która jest w bardzo złym stanie technicznym.

Ustalenia porozumienia zobowiązują „Wodociągi” do ujęcia w najbliższych planach inwestycyjnych budowy i przebudowy sieci wodociągowej. Spółdzielnia sfinansuje koszt dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Po uzyskaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej do dnia 31.12.2021 r. „Wodociągi” ujmą w planie inwestycji własnych roku 2022 „Budowę i przebudowę sieci wodociągowej na terenie osiedla Gołębiów I”. Zgodnie z § 4 porozumienia „Wodociągi” potwierdzają, że wybudowana i przebudowana na podstawie niniejszego Porozumienia sieć wodociągowa na terenie Osiedla Gołębiów I wejdzie w skład majątku „Wodociągów”.

10. Eksploatacja dźwigów osobowych

W ramach czynności lustracyjnych poddano sprawdzeniu Książki Rewizji o następujących numerach:

- N3121000982 dla dźwigu eksploatowanego w budynku przy ul. 11 Listopada 6/8,
- 60816 dla dźwigu eksploatowanego w budynku przy ul. Skorupki 3,
- 3121000015 dla dźwigu eksploatowanego w budynku przy ul. Andersa 7.

W toku lustracji potwierdzono, że za okresy objęte lustracją w książkach znajdują się wpisy dokonane przez Inspektora Dozoru Technicznego wraz z decyzjami o zezwoleniu na eksploatację.

VIII. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni

1. Kontrole okresowe i przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji

Podczas lustracji zweryfikowano sposób realizacji obowiązków wynikających z art. 62 – 64 Ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994 r. w zakresie technicznego utrzymania budynków.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym przypadła termin wykonania okresowej pięcioletniej kontroli sprawności technicznej, wartości użytkowej oraz estetyki budynków. Kontrola została wykonana w 2019 r. i 2020 r. przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Z przeprowadzonej kontroli zostały sporządzone protokoły. Stan techniczny budynków został oceniony jako należyty i estetyczny. Protokoły z przeprowadzonych kontroli zawierają wnioski pokontrolne, stanowiące podstawę do opracowania rocznych planów remontów.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie przypadał termin wykonania pięcioletniej okresowej kontroli instalacji elektrycznej. Poprzednia kontrola została wykonana w 2017 r.

W latach 2018 – 2019 nie wykonywano rocznych okresowych kontroli obiektów budowlanych.

W latach 2018 – 2020 wykonano przeglądy techniczne oraz kontrolę szczelności instalacji gazowej, jednak nie dotyczyły one wszystkich budynków. W trakcie lustracji zidentyfikowano budynki mieszkalne, w których nie wykonano wymaganego przeglądu w okresie 3 lat, które zostały objęte lustracją. Budynki te, to między innymi:

- ul. Czysła 7,
- ul. Struga 19/21,
- ul. Bema 9,
- ul. Kusocińskiego 1,
- ul. Kusocińskiego 3.

W okresie objętym lustracją wykonane zostały także okresowe roczne kontrole przewodów kominowych. W latach 2018 i 2019 przeglądy zostały wykonane przez pracowników firmy NOTiZ z Radomia, a w 2020 r. przez pracowników Zakładu Usługowo Handlowego „Słoneczko” z siedzibą w Kielcach. Oględziny zostały wykonane przez osoby posiadające uprawnienia Mistrza Kominiańskiego.

W toku badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia nie w pełni wywiązywała się z wymagań art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

2. Książka obiektów budowlanych

Zgodnie z wymogami art. 64 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. Spółdzielnia zobowiązana była do prowadzenia Książki Obiektów Budowlanych.

Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że w Spółdzielni prowadzona jest Książka Obiektów Budowlanych, zawierająca dane identyfikujące obiekty, dane charakteryzujące obiekty, plany sytuacyjne obiektów oraz wykaz protokołów okresowych stanu technicznej sprawności obiektów.

Dokonano sprawdzenia piętnastu losowo wybranych Książek Obiektów Budowlanych prowadzonych dla:

- budynku przy ul. Sportowa 2,

- budynku przy ul. Chrobrego 28,
- budynku przy ul. Sportowa 3,
- budynku przy ul. Sportowa 29,
- budynku przy ul. Sportowa 7,
- budynku przy ul. Zientarskiego 2,
- budynku przy ul. Skorupki 7,
- budynku przy ul. Powstańców Śląskich 1,
- budynku przy ul. Skorupki 5,
- budynku przy ul. Skorupki 3,
- budynku przy ul. Kotarbińskiego 3,
- budynku przy ul. Powstańców Śląskich 11,
- budynku przy ul. Obrońców Warszawy 4,
- budynku przy ul. Obrońców Warszawy 2B,
- budynku przy ul. Andersa 3.

W trakcie przeglądu stwierdzono braki wpisów o przeprowadzonych okresowych przeglądach budowlanych, instalacji gazowej i elektrycznej, opinii technicznych, czy przeprowadzonych pracach remontowych.

Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia nie wywiązuje się w pełni z wymagań art. 64 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

3. Gospodarka remontowa Spółdzielni

3.1 Fundusz remontowy

Środki finansowe, niezbędne do prawidłowej realizacji polityki remontowej były gromadzone zgodnie z § 48 ust. 2 pkt. 3 Statutu Spółdzielni, który przewiduje tworzenie funduszu remontowego.

W Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu funkcjonują następujące regulacje w obszarze gospodarki remontowej:

- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem—remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 35/2019 w dniu 02.09.2019 r.,

- Regulamin termomodernizacji budynków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 38/2014 w dniu 23.09.2014 r., Zmiany regulaminu dokonano uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2019 z dnia 02.09.2019 r.

Zgodnie z regulacjami wewnętrznymi w Spółdzielni, w ramach funduszu remontowego Spółdzielni, tworzą:

- fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości podstawowych,
- fundusz remontowy lokali użytkowych,
- fundusz remontowy dźwigów,
- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy.

Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobów mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia realizowała remonty w oparciu o roczne rzeczowo – finansowe plany remontów, które zostały zatwierdzone kolejno:

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2018 z dnia 27.03.2018 r. w sprawie uchwalenia propozycji planu remontów na 2018 r. i lata następne.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2019 z dnia 13.02.2019 r. w sprawie uchwalenia planu remontów w RSM na rok 2019.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie uchwalenia propozycji planu remontów dźwigów osobowych w RSM na rok 2019.
- Uchwałą Rady nadzorczej nr 48/2019 z dnia 20.12.2019 r. w sprawie uchwalenia planu remontów na rok 2020.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8 z dnia 02.03.2020 r. w sprawie przyjęcia zmian planu remontów na 2020 r. w zakresie budynków ujętych do termomodernizacji z osiedla XV-lecia.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2020 z dnia 20.05.2020 r. w sprawie przyjęcia zmiany planu remontów na 2020 rok w zakresie włączenia dodatkowej pozycji nr 2 dla punktu B. Osiedla XV – lecia.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2020 z dnia 29.06.2020 r. w sprawie przyjęcia zmian planu remontów na 2020 r. w zakresie włączenia dodatkowego punktu nr 2 dla punktu B. Osiedla XV – lecia poz. LI Lelewela 5.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2020 z dnia 29.06.2020 r. w sprawie przyjęcia zmian planu remontów na 2020 r. w zakresie włączenia dodatkowego punktu nr 3 dla punktu B. Osiedla XV – lecia poz. LI Lelewela 3.

Stan funduszu remontowego w zasobach mieszkalnych w poszczególnych latach w zł przedstawiał się następująco:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Stan środków funduszu remontowego na 01.01	2.008.309,57	3.211.524,27	5.227.919,69
Odpis na fundusz remontowy, rozliczenia w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	4.072.701,50	4.092.285,07	4.313.547,96
Inne zwiększenia funduszu remontowego	691.945,24	477.989,36	92.340,04
Wydatki z funduszu remontowego	3.561.432,04	2.553.879,01	7.061.483,08
Stan funduszu remontowego na 31.12	3.211.524,27	5.227.919,69	2.572.324,61

Inne zwiększenia funduszu remontowego ujmują:

- Inne zwiększenia w roku 2018 wynikają z zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2018 z dnia 19.05.2018 r. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2017. Uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi **Załącznik nr 18** do protokołu lustracji.
- Inne zwiększenia w roku 2019 wynikają z zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 8/2019 z dnia 18.05.2019 r. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2018. Uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi **Załącznik nr 19** do protokołu lustracji.
- Inne zwiększenia w roku 2020 ujmują kwotę premii termomodernizacyjnej przyznanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego w związku z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Zawiadomienie nr 778/2020/7 z dnia 15.10.2020 r. stanowi **Załącznik nr 20** do protokołu lustracji.

Zmiany w wysokości odpisu na fundusz remontowy dokonywany zgodnie z podjętymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałami:

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 16/2019 z dnia 03.06.2019 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Skorupki 11.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 17/2019 z dnia 03.06.2019 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Skorupki 3.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 18/2019 z dnia 03.06.2019 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Andersa 7.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 25/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Struga 11/21.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 26/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Czysta 7.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 27/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Sportowa 2.

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/2019 z dnia 03.12.2019 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. 11 listopada 2/4.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 5/2020 z dnia 20.02.2020 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Kusocińskiego 3.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 9/2020 z dnia 29.04.2020 r. w sprawie zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy i uchwalenia stawki odpisu na fundusz termomodernizacyjny w budynku przy ul. Miła 25 .
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 10/2020 z dnia 29.04.2020 r. w sprawie zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy i uchwalenia stawki odpisu na fundusz termomodernizacyjny w budynku przy ul. 11 listopada 22.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/2020 z dnia 20.05.2020 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Sportowa-28/30 .
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 16/2020 z dnia 20.05.2020 r. w sprawie zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy i uchwalenia stawki odpisu na fundusz termomodernizacyjny w budynku przy ul. Miła 26 .
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 17/2020 z dnia 20.05.2020 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Bema 13.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 25/2020 z dnia 29.06.2020 r. w sprawie: zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Zbrowskiego 108.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 33/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Powstańców Śląskich 7.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 39/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie zmniejszenia odpisu na fundusz remontowy i uchwalenia stawki odpisu na fundusz termomodernizacyjny w budynku przy ul. Miła 4/8 .
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w budynku przy ul. Zbrowskiego 108.

Wszystkie wpływy na fundusz remontowy miały umocowania ustawowe, statutowe oraz regulaminowe, a zmiana zatwierdzanych odpisów na fundusz remontowy dokonywana z zachowaniem terminów ustawowych.

Zestawienia, obejmujące poziom nakładów z funduszu remontowego w wielkościach łącznych za okres objęty lustracją, są zawarte w **Załączniku nr 10** do protokołu z lustracji.

W ujęciu zbiorczym z funduszu remontowego, sfinansowane zostały prace remontowe.

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Remonty instalacji gazowej	257.235,87	364.138,72	38.117,86
Remonty ogólnobudowlane	1.564.962,81	1.052.592,31	1.663.029,55
Termomodernizacja	-	-	3.189.157,55
Roboty remontowe co	912.060,31	103.854,56	1.032.869,64
Nadzór inwestorski	-	25.702,50	28.991,12
Roboty wodno-kanalizacyjne	500.702,86	749.936,50	842.980,54

Roboty elektryczne	136.229,49	100.035,90	77.628,11
Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	28.776,15	37.135,65	4.480,82
Odsetki od pożyczki oraz kredytu na termomodernizację	161.464,55	120.482,87	117.557,89
Przeglądy okresowe	-	-	69.670,00
Razem wydatki	3.561.432,04	2.553.879,01	7.061.483,08

Z prowadzonej ewidencji analitycznej na poszczególne nieruchomości wynika, że 70 nieruchomości na dzień 31.12.2020 r. posiadało niewykorzystany fundusz remontowy na ogólną kwotę 8.692.767,35. Wielkości te wskazują, że ustalony odpis funduszu remontowego będzie finansował roboty remontowe wykonywane w kolejnych okresach. Niedobór funduszu remontowego w 18 nieruchomościach w kwocie 6.183.558,75 sfinansowany będzie z odpisu na fundusz remontowy roku następnego.

W roku 2020 z funduszu remontowego sfinansowano koszty przeglądów okresowych. Natomiast zgodnie z § 2 pkt. 4 Regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 35/2019 z dnia 02.09 2019 r., który precyzuje, że „do prac remontowych nie zalicza się prac konserwacyjnych i przeglądów wynikających z ustawy Prawo budowlane, które są rozliczane w ramach kosztów eksploatacji”.

Fundusz remontowy dla lokali użytkowych tworzony w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 19/2019 z dnia 02.07.2019 r.

Zmiany w funduszu remontowym w lokalach użytkowych w roku 2020 obejmują:

Osiedle	Fundusz remontowy na dzień 01.01.2020 r.	Odpis na fundusz remontowy za rok 2020	Stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.
XV - lecia	7.466,35	19.802,99	27.269,34
Gołębiów I	10.452,52	25.394,15	35.846,67
Ogółem	17.918,87	45.197,14	63.116,01

Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu w § 4 ust. 1 punkt b precyzuje że „fundusz remontowy tworzony jest z odpisów od 1 m² powierzchni lokali użytkowych w zatwierdzonym corocznie planie finansowo – gospodarczym spółdzielni.”

Zmiany w funduszu remontowym dźwigów w latach 2018 - 2020:

Okres	Stan na 01.01.	Zwiększenia odpisy	Zmniejszenia remonty	Stan na 31.12.
2018	309.819,50	49.301,17	167.728,08	191.392,59
2019	191.392,59	81.165,00	213.892,47	58.665,12
2020	58.665,12	116.984,50	499.251,99	-323.602,37

Analiza w zakresie eksploatacji dźwigów osobowych wskazywała na konieczność przeprowadzania ich remontów, które były ujmowane w opracowanych planach rzeczowo – remontowych.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza dokonywała zmian odpisu na fundusz remontowy dźwigów:

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 14/2018 z dnia 11.07.2018 r. w sprawie zatwierdzenia od 01.11.2018 r. stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów osobowych w wysokości 2,00 zł/osoba/m-c z przeznaczeniem na modernizację lub zakup nowych dźwigów.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 23/2019 z dnia 02.07.2019 r. w sprawie zatwierdzenia od 1.11.2019 r. stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów osobowych w wysokości 3,00 zł/osoba/m-c z przeznaczeniem na modernizację lub zakup nowych dźwigów.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 49/2019 z dnia 20.12.2019 r. w sprawie zatwierdzenia od dnia 01.04.2020 r. stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów osobowych w budynku przy ul. 11 Listopada 6/8 w wysokości 5,00 zł/osoba/m-c z przeznaczeniem na modernizację lub zakup nowych dźwigów.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 30/2020 z dnia 04.08.2020 r. w sprawie zatwierdzenia od dnia 01.12.2020 r. stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów osobowych w budynku przy ul. Zientarskiego 4 w wysokości 4,00 zł/osoba/m-c z przeznaczeniem na odbudowę salda minusowego.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 37/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie zatwierdzenia od dnia 01.03.2021 r. stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów osobowych w budynku przy ul. 11 listopada 2/4 w wysokości 4,00 zł/osoba/m-c z przeznaczeniem na odbudowę salda minusowego.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 38/2020 z dnia 18.11.2020 r. w sprawie zatwierdzenia od dnia 01.03.2021 r. stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów osobowych w budynku przy ul. Chrobrego 13 w wysokości 4,00 zł/osoba/m-c z przeznaczeniem na odbudowę salda minusowego.

Zmiany w odpisie na fundusz remontowy dźwigów wprowadzone z zachowaniem terminów ustawowych.

Wielkości funduszu remontowego wynikające z prowadzonej ewidencji przedstawiają poniższe załączniki do protokołu lustracji:

- **Załącznik nr 21** stan funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem zaciągniętego kredytu na termomodernizację na dzień 31.12.2020 r.
- **Załącznik nr 22** stan funduszu remontowego w lokalach użytkowych na dzień 31.12.2020 r.
- **Załącznik nr 23** wyniki funduszu remontowego dźwigów osobowych uwzględniające wielkości na początek roku 2020, zmiany w roku, oraz na dzień 31.12.2020 r.

3.2 Kredyty zaciągnięte na termomodernizację

Uchwałą nr 36/2014 z dnia 28.09.2014 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwaliła Regulamin termomodernizacji budynków. Uchwałą nr 36/2019 z dnia 02.09.2019 r. został uchwalony Regulamin funduszu termo modernizacyjnego w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uchwalone przepisy wewnętrzne określają między innymi:

- Procedurę kwalifikowania przedsięwzięć termomodernizacji do realizacji.
- Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
- Zasady finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w okresie realizacji
- Szczegółowe zasady rozliczania kosztów termomodernizacji.
- Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia opłaty termomodernizacyjnej.
- Wyłanianie wykonawcy robót termomodernizacyjnych.

Według stanu na dzień 01.01.2020 r. Spółdzielnia spłacała kredyty, bądź pożyczki zaciągnięte na termomodernizację w okresie poprzednim. Zaciągnięte kredyty, bądź pożyczki dotyczyły budynków przy ul. Czystej 7, ul. Struga 19/21, ul. Sportowej 2, ul. Andersa 7, ul. Skorupki 3 i przy ul. Skorupki 11.

W roku 2020 Spółdzielnia zaciągnęła kredyt w Południowo-Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Jedlińsku na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych w następujących nieruchomościach:

- W budynku przy ul. 11-go Listopada 22 zgodnie z Umową nr 04/KDG-I/20/G/R na kwotę 654.937,60 zł.
- W budynku przy ul. Miłej 25 zgodnie z Umową nr 03/KDG-I/20/G/R na kwotę 577.125,28 zł.
- W budynku przy ul. Miłej 26 zgodnie z Umową nr 06/KDG-I/20/G/R na kwotę 455.382,10 zł.
- W budynku przy ul. Miłej 4/8 zgodnie z Umową nr 05/KDG-I/20/G/R na kwotę 430.251,73 zł.

Na zaciągnięcie kredytu w Południowo-Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Jedlińsku wyraziła zgodę Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmując uchwałę nr 44/2019 z dnia 03.12.2019 r. w sprawie: wyrażenia zgody na zaciągnięcie w Południowo-Mazowieckim Banku Spółdzielczym w Jedlińsku ul. Warecka 7, kredytów związanych z wypłatą przez BGK premii termomodernizacyjnej oraz wyrażenia zgody na podpisanie umów kredytowych i zabezpieczenie ich wymogami banku, tj. weksle In blanco, pełnomocnictwo do rachunku funduszu remontowego oraz cesja ubezpieczeniowa z polisy budynków objętych termomodernizacją.

Splata kredytów/bądź pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie termomodernizacji według ustalonej stawki w opłatach pozwalającej na spłatę zaciągniętych zobowiązań.

Wykaz zaciągniętych kredytów / bądź pożyczek według stanu na dzień 31.12.2020 r. przedstawia **Załącznik nr 33** do protokołu lustracji.

3.3 System doboru wykonawców na roboty remontowe w wielkościach łącznych

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonował Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług w RSM ze zmianami zatwierdzonymi:

- Uchwałą nr 31/2019 Rady Nadzorczej z dnia 06.08.2019 r.,
- Uchwałą nr 40/2019 Rady Nadzorczej z dnia 18.09.2019 r.

Zgodnie z §1 Regulamin określał następujące zasady, formy i tryb przeprowadzania przetargów w Spółdzielni na:

- Roboty budowlane,
- Dostarczanie usług i towarów,
- Sprzedaż prawa /odrębnej własności lokali mieszkalnych z wyłączeniem pomieszczeń wspólnego użytku,
- Sprzedaż i dzierżawę terenu,
- Najem lokalu.

Zgodnie z § 2 pkt 1 przetargi powinna przeprowadzić Komisja Przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni. Komisja winna się składać z co najmniej 3 osób, w tym Przewodniczącego i 2 członków.

Zgodnie z § 2 pkt. 7 w posiedzeniach Komisji Przetargowej mogli uczestniczyć wybrani przez Radę Nadzorczą członkowie Rady Nadzorczej z głosem doradczym, bez prawa głosowania nad wyborem oferty.

W § 5 Regulaminu określono, że o wyborze trybu udzielenia zamówienia do określonej kwoty decyzję mógł podjąć Zarząd Spółdzielni.

Lustratorzy dokonali oceny następujących postępowań, dotyczących wyboru najkorzystniejszej oferty:

- Postępowanie przetargowe z 2018 r. na budowę nowych węzłów dwufunkcyjnych kompaktowych dla systemów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych przy ul. Kotarbińskiego 1, 3, 4, 5 oraz przy ul. Zientarskiego 2, 4, 6, 10.

Przedstawione dokumenty zawierały: pismo do Redakcji Gazety Wyborczej w sprawie zamieszczenia ogłoszenia o przetargu z dnia 25.06.2018 r., kopię ogłoszenia w Gazecie Wyborczej, nadesłane oferty, Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia wraz ze wzorem umowy, wniosek do Zarządu Spółdzielni o powołanie Komisji Przetargowej z dnia 15.04.2019 r., Protokół nr 1 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-R/179/07/2018 z dnia 12.07.2018 r., Protokół nr 2 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-R/184/07/2018 z dnia 24.07.2018 r., korespondencję w sprawie postępowania.

- Postępowanie przetargowe na malowanie klatek schodowych wraz z wymianą okien na klatkach schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 11 Listopada 12 w Radomiu z 2019 r.

Przedstawione dokumenty zawierały: pismo do Redakcji Gazety Wyborczej w sprawie zamieszczenia ogłoszenia o przetargu z dnia 08.04.2019 r., kopię ogłoszenia w Gazecie Wyborczej, nadesłane oferty, Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia wraz z przedmiarem, wniosek do Zarządu Spółdzielni o powołanie Komisji Przetargowej z dnia 15.04.2019 r., Protokół nr 1 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-R/33/05/2019 z dnia 06.05.2019 r., Protokół nr 2 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-R/36/05/2019 z dnia 13.05.2019 r.

- Postępowanie przetargowe na termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami towarzyszącymi zlokalizowanego przy ul. Miła 26 w Radomiu z 2020 r.

Przedstawione dokumenty zawierały: pismo do Redakcji Gazety Wyborczej w sprawie zamieszczenia ogłoszenia o przetargu z dnia 26.02.2020 r., kopię ogłoszenia w Gazecie Wyborczej, nadesłane oferty, Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia wraz ze wzorem umowy, wniosek do Zarządu Spółdzielni o powołanie Komisji Przetargowej z dnia 11.03.2020 r., Protokół nr 1 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-R/43/03/2020 z dnia 17.03.2020 r., Protokół nr 2 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-



R/47/04/2020 z dnia 02.04.2020 r., Protokół końcowy z negocjacji ceny z dnia 17.04.2020 r., korespondencję związaną z przetargiem.

- Postępowanie przetargowe z 2020 r. w sprawie budowy nowych węzłów dwufunkcyjnych kompaktowych dla systemów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych w budynkach przy ul. Powstańców Śląskich nr 1, 5, 7 i 11.

Przedstawione dokumenty zawierały: ogłoszenia o przetargu, nadesłane oferty, Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia wraz ze wzorem umowy, wniosek do Zarządu Spółdzielni o powołanie Komisji Przetargowej z dnia 18.02.2020 r., Protokół nr 1 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-R/37/03/2020 z dnia 10.03.2020 r., Protokół nr 2 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zarejestrowany pod nr DE-R/38/03/2020 z dnia 16.03.2020 r. Protokół końcowy z negocjacji ceny z dnia 24.03.2020 r., korespondencję związaną z przetargiem.

Przeanalizowane wyżej dokumenty oraz procedury odbyły się zgodnie z regulacjami wewnętrznymi.

X. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.

1. Wewnętrzne uformowania prawne dotyczące rachunkowości

Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu prowadziła działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy czym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalność zamyka się „bezwynikowo”, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami. Na pozostałej działalności generowany jest wynik na zasadach ogólnych. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu wynik finansowy stanowi zysk.

Rachunkowość Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu prowadzona była według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości z 29.09.1994 r. (Dz.U z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.) oraz na podstawie Zasad Polityki Rachunkowości wprowadzonych uchwałą Zarządu nr 70/2014 z dnia 11.12.2014 r. w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w Spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości.

Zmiany do Polityki Rachunkowości wprowadzone aneksami:

- Nr 1/2015 z dnia 30.11.2015 r. zatwierdzonym Uchwałą Zarządu,
- Nr 2 z dnia 27.02.2017 r. zatwierdzonym uchwałą Zarządu nr 11/2017.

Z zasad polityki rachunkowości Spółdzielni wynika, co następuje:

- Według przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości rokiem obrotowym był rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne miesiące w roku obrotowym. Stosowane są metody ustalania wyniku finansowego zgodnie z wymogami rozdziału 4 Ustawy z dnia 29.12.1994 r. o rachunkowości oraz art. 6 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- W zasadach Polityki Rachunkowości przyjęto następujące zasady wyceny:
 - środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (art.28 ust. 1 Ustawy o rachunkowości),
 - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej (art.28 ust. 1 pkt. 10 Ustawy o rachunkowości),
 - rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej z dnia ich powstania lub wymagalnej zapłaty (art.28 ust. 1 pkt. 7 i 8 Ustawy o rachunkowości),
 - fundusze własne – według wartości nominalnej (art.28 ust. 1 pkt. 10 Ustawy o rachunkowości).
- Polityka Rachunkowości Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu była zgodna z przepisami art. 10, ust. 1 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami. Załącznikiem do

Polityki Rachunkowości jest Zakładowy Plan Kont przyjęty według wzorcowego Planu Kont wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP Zofii Rogóż.

Rachunkowość Spółdzielni w latach objętych lustracją prowadzona była w systemie komputerowym, w oparciu o pakiet programów komputerowych „PAPIRUS SOL” firmy SOFTHARD S.A. z siedzibą w Płocku, ul. Paderewskiego 18C.

Program komputerowy stosowany w Spółdzielni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, odzwierciedlającą dziennik i księgę główną. Wydruki komputerowe umożliwiają uzgodnienie obrotów analitycznych z obrotami zestawienia obrotów i sald księgi syntetycznej.

Ewidencja księgowa, według stosowanych programów na kontach księgi głównej, spełnia następujące zasady:

- zasadę podwójnego zapisu,
- systematycznego i chronologicznego prowadzenia ewidencji na kontach księgi głównej,

- do zapisów w dzienniku: zapewnienie chronologicznego ujęcia zdarzeń, kolejną numerację, ciągłość liczenia sum zapisów i umożliwienie jednoznacznego powiązania ze sprawdzonymi dowodami księgowymi.

Stosowane w Spółdzielni zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych i rachunku kosztów są dostosowane do specyfiki branżowej, potrzeb informacyjnych Spółdzielni, rozliczeń podatkowych i poprawnego sporządzenia sprawozdania finansowego.

Z powyższych ustaleń wynika, że Spółdzielnia spełnia wymogi i realizuje postanowienia ustawy o rachunkowości.

Celem lustracji jest ustalenie legalności i rzetelności gospodarowania, prawidłowości prowadzonej ewidencji księgowej pod kątem dokonywanych rozliczeń i zgodności z przepisami ustawowymi, a wynikającego z ewidencji księgowej prawidłowego zaprezentowania wyników w rocznym sprawozdaniu finansowym.

2. System kontroli wewnętrznej

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu nie posiada wyodrębnionej instytucjonalnej komórki kontroli wewnętrznej, natomiast sprawowana kontrola ma charakter funkcjonalny.

Spółdzielnia spełnia wymogi systemu kontroli wewnętrznej funkcyjnej, wynikający z udokumentowania operacji powodujących skutki finansowe oraz zapisy księgowe w rachunkowości, stosownie do przyjętych zasad rachunkowości i określenia polityki rachunkowości zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni w dniu 11.12.2014 r., oraz zmian wprowadzonych aneksami:

- Nr 1/2015 z dnia 30.11.2015 r. zatwierdzonym Uchwałą Zarządu.
- Nr 2 z dnia 27.02.2017 r. zatwierdzonym uchwałą Zarządu nr 11/2017.

Spółdzielnia posiada stosowne, wewnętrzne unormowania prawne, w odniesieniu do kontroli wewnętrznej w postaci:

- Obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu Gospodarki Finansowej zatwierzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 62/2002 z dnia 18.10.2002 r. Zmiany do regulaminu Gospodarki Finansowej dokonano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2019 z dnia 05.03.2019 r.
- Obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu Organizacyjnego zatwierzonego uchwałą nr 50/2012 Rady Nadzorczej w dniu 11.12.2012 r.
- Ustalonych metod i terminów inwentaryzowania składników majątkowych ujętych w § 4 Polityki Rachunkowości zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni.

- Instrukcji obiegu dokumentów finansowo – księgowych zatwierdzonej przez Zarząd jako Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 3 z dnia 16.12.2015 r.
- Instrukcji gospodarki kasowej zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni w dniu 15.11.1997 r.

Inwentaryzacji rocznej dokonano, stosownie do Zarządzenia Wewnętrznego nr 3/2018 Prezesa Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu z dnia 09.10.2018 r. w sprawie: inwentaryzacji rocznej w 2018 r. Zostały powołane komisje inwentaryzacyjne do przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej:

- materiałów w magazynie na dzień 31.10.2018 r.,
- środków trwałych na dzień 30.11.2018 r.,
- środków pieniężnych w kasie na dzień 31.12.2018 r.,
- materiałów płynnych w pojazdach na dzień 31.12.2018 r.

Dział księgowo – finansowy na poszczególnych jednostkach dokona uzgodnień i weryfikacji stanu ewidencyjnego niżej wymienionych:

- sald rozrachunków z dostawcami i odbiorcami na dzień 31.12.2018 r.
- środków pieniężnych w drodze na dzień 31.12.2018 r.
- saldo rachunków bankowych, kredytowych i innych wg stanu na 31.12.2018 r.
- sald innych należności i zobowiązań na dzień 31.12.2018 r.
- rozliczenie międzyokresowych kosztów, wartości niematerialnych i prawnych i innych wg stanu na dzień 31.12.2018 r.
- fundusz wkładów własnych, mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2018 r.
- fundusz socjalny, rezerwy i dochody przyszłych okresów na dzień 31.12.2018 r.
- rozliczenie z tytułu niedoborów, szkód oraz roszczenia sporne wg stanu na dzień 31.12.2018 r.
- inwestycje rozpoczęte wg stanu na dzień 31.12.2018 r. aktywa i pasywa objęte ewidencją pozabilansową na dzień 31.12.2018 r.

Zarządzenia Wewnętrznego nr 2/2019 z dnia 02.10.2019 r. Prezesa Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu w sprawie: inwentaryzacji rocznej w 2019 r.

Zostały powołane komisje inwentaryzacyjne celem przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej:

- materiałów w magazynie na dzień 31.10.2019 r.
- materiałów płynnych w pojazdach na dzień 31.12.2019 r.
- środków pieniężnych i papierów wartościowych na dzień 31.12.2019 r.
- wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2019 r.

Dział księgowo – finansowy na poszczególnych jednostkach dokona uzgodnień i weryfikacji stanu ewidencyjnego niżej wymienionych:

- sald rozrachunków z dostawcami i odbiorcami na dzień 31.12.2019 r.
- środków pieniężnych w drodze na dzień 31.12.2019 r.
- saldo rachunków bankowych, kredytowych i innych wg stanu na 31.12.2019 r.
- sald innych należności i zobowiązań na dzień 31.12.2019 r
- rozliczenie międzyokresowych kosztów , wartości niematerialnych i prawnych i innych wg stanu na dzień 31.12.2019 r.
- fundusz wkładów własnych, mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2019 r.
- fundusz socjalny, rezerwy i dochody przyszłych okresów na dzień 31.12.2019 r.
- rozliczenie z tytułu niedoborów , szkód oraz roszczenia sporne wg stanu na dzień 31.12.2019 r.
- inwestycje rozpoczęte wg stanu na dzień 31.12.2019 r.
- aktywa i pasywa objęte ewidencją pozabilansową na dzień 31.12.2019 r.

Zarządzenia Wewnętrznego nr 6/2020 z dnia 05.10.2020 r. Prezesa Zarządu RSM w sprawie: inwentaryzacji rocznej w 2020 r.

Zostały powołane komisje inwentaryzacyjne celem przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej:

- materiałów w magazynie na dzień 31.10.2020 r.
- materiałów płynnych w pojazdach na dzień 31.12.2020 r.
- środków pieniężnych i papierów wartościowych na dzień 31.12.2020 r.
- wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2020 r.

Dział księgowo – finansowy na poszczególnych jednostkach dokona uzgodnień i weryfikacji stanu ewidencyjnego niżej wymienionych:

- sald rozrachunków z dostawcami i odbiorcami na dzień 31.12.2020 r.,
- środków pieniężnych w drodze na dzień 31.12.2020 r.,
- saldo rachunków bankowych, kredytowych i innych wg stanu na 31.12.2020 r.,
- sald innych należności i zobowiązań na dzień 31.12.2020 r.,
- rozliczenie międzyokresowych kosztów , wartości niematerialnych i prawnych i innych wg stanu na dzień 31.12.2020 r.,
- fundusz wkładów własnych, mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2020 r.,
- fundusz socjalny, rezerwy i dochody przyszłych okresów na dzień 31.12.2020 r.,
- rozliczenie z tytułu niedoborów , szkód oraz roszczenia sporne wg stanu na dzień 31.12.2020 r.,
- inwestycje rozpoczęte wg stanu na dzień 31.12.2020 r.,
- aktywa i pasywa objęte ewidencją pozabilansową na dzień 31.12.2020 r.

W każdym roku po zakończeniu inwentaryzacji rocznej Komisja Inwentaryzacyjna sporządziła protokół z posiedzenia i stwierdziła, że:

- pola spisowe do inwentaryzacji rocznej składników majątkowych były przygotowane prawidłowo.
- osoby materialnie odpowiedzialne przed rozpoczęciem inwentaryzacji złożyły oświadczenia o treści, że wszystkie składniki majątkowe zostały ujęte w ewidencji, a dowody przekazane do działu księgowości.
- spis poszczególnych składników majątkowych odbył się wg ustalonego harmonogramu. Zespoły spisowe w czasie przebiegu spisu z natury informowały o powstałych trudnościach.

Lustratorzy sprawdzili dowody księgowe zakupu usług obcych: za miesiąc maj 2020 od numeru 1U/204 do numeru 1U/220, za miesiąc czerwiec 2020 r. od numeru 1U/243 do numeru 1U/285, za miesiąc listopad 2020 r. od numeru 2U/435 do numeru 2U/449. Na sprawdzonej próbie ustalono, że dokumenty źródłowe tworzą chronologicznie ułożone zbiory z kolejną numeracją .

Dowody źródłowe zewnętrzne poddawane były sprawdzeniu przed ich zaksięgowaniem pod względem merytorycznym i rachunkowym z kwalifikacją kosztów według miejsc powstawania oraz zadekretowaniem do księgowania na dowód czego złożone są podpisy osób odpowiedzialnych oraz zatwierdzających Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego. Spełniają warunki zapisane w art. 21 ust.1 pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

Stosowane dowody księgowe zawierają niezbędne dane wynikające z wymagań zawartych w art. 21 i 22 Ustawy o rachunkowości.

Zapisy operacji gospodarczych w dzienniku, na kontach księgi głównej i kontach pomocniczych , są zgodne z wymogami art. 14, 15, i 16 Ustawy o rachunkowości.

Zestawienia obrotów i sald sporządzane były w Spółdzielni na koniec każdego miesiąca. Zawierają one dane wymienione w art. 18 ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Narastające od początku roku obroty wymienionych wyżej zestawień i sald, są zgodne z narastającymi od początku roku obrotami dziennika.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej pozwala na prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych, a także zabezpiecza kontrolę bieżącą i wtórną operacji gospodarczych.

Podczas badania sprawozdania finansowego biegli dokonali przeglądu kontroli wewnętrznej i nie ujawnili niedociągnięć w jej działaniu, bowiem wszystkie dokumenty stanowiące podstawę wprowadzania zmian w księgach rachunkowych Spółdzielni są uprzednio poddane kontroli merytorycznej i formalno – prawnej. Fakt dokonania takiej kontroli odnotowany był na dokumencie oraz potwierdzony podpisami osób do tego zobowiązanych lub upoważnionych.

3. Zagadnienia gospodarki kasowej

W latach objętych lustracją, Kasa Spółdzielni prowadzona była w ograniczonym zakresie, przeznaczona tylko do własnych, wewnętrznych potrzeb Spółdzielni, gdyż obsługę kasową opłat od mieszkańców przejął Południowo – Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku, posiadający swoje placówki w siedzibie Spółdzielni przy ul. Zbrowskiego 104 oraz w Administracji Osiedla XV – lecia przy ul. Sportowej 5 w Radomiu.

Kasa Spółdzielni zlokalizowana jest w pomieszczeniu biurowym. Pomieszczenie to jest zabezpieczone przed włamaniem i kradzieżą środków pieniężnych, a gotówka przechowywana w kasie pancernej. Pomieszczenie kasy posiada elektroniczną instalację alarmową. Osoba materialnie odpowiedzialna za stan gotówki podpisała zakres obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności.

Sprawdzono dokumenty kasowe od numeru 9 za okres od 01.09.2020 r. do 30.09.2020 r. do numeru 12 za okres od 01.12.2020 r. do 31.12.2020 r.

- Raport kasowy nr 9 za okres od 01.09.2020 do 30.09.2020: stan początkowy gotówki 478,80 zł, dokumenty przychodowe KP, IP 12 szt. na kwotę 67.573,49 zł, dokumenty rozchodowe KW, IW 23 szt. na kwotę 64.524,74 zł, stan środków na dzień 30.09.2020 r. 3.527,55 zł.
- Raport kasowy nr 10 z okres od 01.10.2020 r. do 31.10.2020 r.: stan początkowy gotówki 3.527,55 zł. dokumenty przychodowe KP, IP 8 szt. na kwotę 55.378,16 zł dokumenty rozchodowe IW 17 szt. na kwotę 57.821,54 zł stan środków na dzień 31.10.2020 r. 1.141,37zł.
- Raport kasowy nr 11 z okres od 01.11.2020 r. do 30.11.2020 r.: stan początkowy gotówki 1.141,37 zł dokumenty przychodowe KP, IP 5 szt. na kwotę 51.005,51 zł dokumenty rozchodowe KW, IW 5 szt. na kwotę 49.831,52 zł stan środków na dzień 30.11.2020 r. 2.315,36 zł.
- Raport kasowy nr 12 z okres od 01.12.2020 r. do 31.12.2020 r.: stan początkowy gotówki zł. 2.315,36 dokumenty przychodowe KP, IP 10 szt. na kwotę 113.716,28 zł dokumenty rozchodowe IW 24 szt. na kwotę 110.915,18 zł stan środków na dzień 31.12.2020 r. 5.116,46 zł.

Na podstawie analizy raportów kasowych i dokumentów stanowiących załączniki do raportów stwierdzono że:

- udokumentowanie operacji kasowych jest prawidłowe i uwag nie nasuwa,
- asygnaty kasowe „KP” „ IP” i „KW” „IW”, były automatycznie numerowane,



- inwentaryzacje kasy przeprowadzane były na dzień 31 grudnia każdego roku oraz przy zmianie osoby materialnie odpowiedzialnej,

Spółdzielnia posiada Instrukcję gospodarki kasowej przyjętą przez Zarząd Spółdzielni w dniu 15.11.1997 r.

Ponadto w trakcie lustracji przeprowadzono kontrolę środków pieniężnych w kasie z udziałem lustratora, która potwierdziła stan środków pieniężnych zgodnych z ewidencją księgową.

Protokół kontroli kasy sporządzony na dzień 17.11.2021 r. stanowi **Załącznik nr 26** do protokołu lustracji.

Do gospodarki kasowej lustratorzy nie wnoszą uwag.

4. Sprawozdawczość finansowa

Na podstawie Ustawy o rachunkowości (art. 64 Ustawy o rachunkowości) Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu, spełnia warunki obligujące do corocznego poddawania rocznych sprawozdań finansowych badaniu przez uprawniony do tego podmiot, stosownie do Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie. Badaniu poddawano sprawozdania finansowe za lata 2018, 2019 i 2020.

Procedury obowiązujące przy weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonywano zgodnie z zapisem § 32 ust. 1 pkt. 3 obowiązującego Statutu Spółdzielni, uchwałami Rady Nadzorczej:

- Uchwała Rady Nadzorczej nr 94/2017 z dnia 28.11.2017 r. w sprawie: wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2017 i 2018.
- Uchwała Rady Nadzorczej nr 41/2019 z dnia 06.11.2019 r. dotycząca wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2019 i 2020.

W rezultacie podjętych prawomocnych uchwał Rady Nadzorczej sprawozdania finansowe za lata 2018, 2019, 2020 były badane przez:

- FEHU GLOBAL AUDYT Spółka z o.o. Katowice ul. Warszawska 40/2A – badanie sprawozdania finansowego za rok 2018 - Opinia bez zastrzeżeń potwierdzająca: „że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi

zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityki) rachunkowości, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa”.

- POL- TAX 2 Sp. z o.o ul. Bora Komorowskiego 56C Warszawa Firma audytorska nr 4090 – badanie sprawozdania finansowego za rok 2019 – opinia bez zastrzeżeń potwierdzająca: „że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości, oraz przyjętymi zasadami (polityki) rachunkowości, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa”.
- POL- TAX 2 Sp. z o.o ul. Bora Komorowskiego 56C Warszawa Firma audytorska nr 4090 – badanie sprawozdania finansowego za rok 2020 – opinia bez zastrzeżeń potwierdzająca: „że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityki) rachunkowości, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa”.

Sprawozdania finansowe za lata 2018 -2020.:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r. zamykający się sumą bilansową: 55.545.171,34 wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o 2.491.815,05 zł w stosunku do roku poprzedniego.
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w kwocie 503.146,69 zł.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 324.608,56 zł.
- Zestawienie zmian w funduszu własnym za tok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 1.810.768,43 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zatwierdzone uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.05.2019 r.

Podziału nadwyżki bilansowej dokonano uchwałą nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.05.2019 r. przeznaczając wynik roku 2018 w kwocie 503.146,69 zł na fundusz remontowy 477.989,36 zł, oraz zasilenie funduszu zasobowego w wysokości 5% tj. kwoty 25.157,33 zł.

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r. zamykający się sumą bilansową 54.769.304,89 zł wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o kwotę 775.866,45 zł w stosunku do roku poprzedniego.
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto w kwocie 462.134,49 zł.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2.036.103,50 zł.
- Zestawienie zmian w funduszu własnym za tok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę zł. 1.389.004,98 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 nie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie z uwagi na fakt, że w roku 2020 Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane – sytuacja pandemiczna w kraju spowodowana wirusem COVID – 19.

Rada Nadzorcza po zbadaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rekomenduje sprawozdanie finansowe za 2019 r. do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/2020 z dnia 29.06.2020 r.

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r. zamykający się sumą bilansową 55.174.043,35 zł. wykazującą zwiększenie aktywów i pasywów o kwotę 404.738,46 zł w stosunku do roku poprzedniego.
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto w kwocie 392.611,78 zł.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 324.862,25 zł.
- Zestawienie zmian w funduszu własnym za tok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę zł. 493.451,92 zł.

Rada Nadzorcza po zbadaniu sprawozdania finansowego za rok 2020 pod względem rzetelności i prawidłowości, rekomenduje sprawozdanie finansowe za 2020 r. do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie podejmując uchwałą nr 18/2021 z dnia 01.06.2021 r.

Procedury wynikające z postanowień Ustawy o rachunkowości i Ustawy o biegłych rewidentach, Ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, **zostały spełnione** ponieważ:

- uprawniony statutowo organ samorządowy Spółdzielni dokonał wyboru podmiotu uprawnionego do badania,
- badanie przeprowadził podmiot wpisany na listę biegłych uprawniony do tej czynności, zachowane zostały procedury przyjęcia opinii (uchwały Rady Nadzorczej poprzedzone analizami Komisji Rewizyjnej),
- sprawozdania finansowe na podstawie opinii biegłych zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia,
- sprawozdania finansowe po zatwierdzeniu złożone zostały w Trzecim Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Radomiu oraz Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy. XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Działania Spółdzielni w zakresie badań sprawozdań finansowych i ich ogłaszania tj. wybór podmiotów uprawnionych do badania, tryb przyjmowania sprawozdań i ogłaszanie sprawozdań finansowych są prawidłowe.

W związku z faktem, że sprawozdania finansowe Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźcznarowskiego w Radomiu zostały zbadane przez biegłych rewidentów, lustracja ogranicza kontrolę niektórych zagadnień wyłącznie do roku 2020, a jedynie dane porównawcze ze sprawozdań finansowych obejmują lata 2018 – 2020.

5. Charakterystyka aktywów i pasywów bilansu.

Zmiany w aktywach trwałych, w okresie objętym lustracją, obrazują dane zawarte w tabelach stanowiących załączniki do informacji dodatkowej i objaśnień dotyczących sprawozdań finansowych za poszczególne lata:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Inne wartości niematerialne i prawne	4.521,40	2.246,20	4.523,92
Środki trwałe	37.273.114,99	35.897.012,46	34.799.037,15
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	3.044,19	3.044,19	3.044,19
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	3.679.797,74	5.139.394,07
Razem aktywa trwałe	37.280.680,58	39.582.100,59	39.945.999,33

Zmiany w badanym okresie mające wpływ na ukształtowanie wartości majątku trwałego obejmują wartości niematerialne i prawne na dzień 31.12.2020 r. - zakupione oprogramowanie na kwotę 246.576,16 zł., oraz naliczone umorzenie w kwocie 242.052,24 zł. Wartość netto na dzień 31.12.2020 r. 4.523,92 zł.

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych przedstawia **Załącznik nr 27** do protokołu lustracji.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazują w roku 2020 zmiany:

- stan środków trwałych na dzień 01.01.2020 r. 76.820.601,58,
- zakup urządzeń i innych środków trwałych 20.285,44,
- zmniejszenia środków trwałych w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności 447.789,07.

W tym:

- wartość budynków 330.029,75,
- wartość gruntów 117.759,32,
- stan środków trwałych na dzień 31.12.2020 r. 76.393.097,95,

umorzenie środków trwałych na dzień 01.01.2020 r. 40.923.589,12,

- naliczone umorzenie za rok 2020 894.284,93,
- zmniejszenie umorzenia w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali 223.813,25,
- stan umorzenia na dzień 31.12.2020 r. 41.594.060,80,

wartość netto środków trwałych po uwzględnieniu umorzenia

$(76.393.097,95 - 41.594.060,80)$ 34.799.037,15.

Zestawienie zmian w środkach trwałych w roku 2020 przedstawia **Załącznik nr 28** do protokołu lustracji.

Zestawienie środków trwałych z podziałem na finansowanie przedstawia **Załącznik nr 29** do protokołu z lustracji.

Ustalona w latach poprzednich ewidencja środków trwałych zawiera grunty, których wartość została ustalona na podstawie aktów notarialnych potwierdzających przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności:

- Akt notarialny z dnia 27.02.2008 r. Repertorium A Nr 2317/2008 Spółdzielnia odkupiła od Gminy Miasta Radom działki o łącznej powierzchni 162 689 m2 w osiedlu Gołębiów I wartość ewidencyjną ustalono w wysokości 5% z różnicy między wartością rynkową,

a wartością wieczystego użytkowania w kwocie 295.772,14, oraz koszty aktu notarialnego w kwocie 19.435,98 .

- Teren działka nr 205/340 przy Obrońców Warszawy 6 wartość rynkowa w kwocie 105.000,00 Akt Notarialny Repertorium A nr 3899/2009 z dnia 03.04.2009 r.
- Akt notarialny z dnia 28.03.2006 r. Repertorium A nr 2460/2006 Spółdzielnia odkupiła od Gminy Miasta Radom działki o łącznej powierzchni 17,1476 ha w Osiedlu XV-lecia ustalając wartość ewidencyjną w wysokości wartości rynkowej brutto 13.763.794,61. Jak wynika z powyższego aktu notarialnego Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła na własność działki z zastosowaniem 95% bonifikaty za cenę 425.059,10.
- Akt notarialny nr 2317/2008 z dnia 27.02.2008 r. działka nr 51/31 dotycząca zabudowy budynkiem mieszkalnym przy ul. Chrobrego 13 ustalona wartość ewidencyjna gruntu w wysokości 5% z różnicy między wartością rynkową, a wartością wieczystego użytkowania w kwocie zł. 2.460,58
- Działka nr 126/29 zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Górniczej 9 ustalono w wartości rynkowej w kwocie 37.369,57 - Postanowienie Sądu Okręgowego w Radomiu .
- Działka nr 22/15 zabudowana garażami przy ul. Miłej 26 wartość rynkowa według Aktu Notarialnego nr 6896/2011 z dnia 06.07.2011 r. w kwocie 16.387,90

Należy dokonać korekty w wartości ewidencyjnej gruntów przyjmując wartość gruntów w wysokości ceny nabycia jak to wynika z art. 28 ust. 1 pkt. 1 ustawy o rachunkowości, oraz ustalić wartość gruntów na dzień 31.12.2020 r. w wysokości udziałów dotyczących mieszkań niewyodrębnionych.

Inwestycje długoterminowe nie wykazują zmian w latach 2018 – 2020 i obejmują równowartość wniesionych udziałów członkowskich do:

- Spółdzielnia Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt” w Radomiu 2.500,00,
- Spółdzielnia Przemysłowo-Budowlana w Radomiu 244,19,
- Regionalny Związek Rewizyjny SM w Radomiu 300,00.

Zestawienie inwestycji długoterminowych ujmuje **Załącznik nr 30** do protokołu lustracji.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 5.139.394,07 zł ujmują:

- niedobór funduszu remontowego ewidencjonowany na koncie „856” wykazujący na dzień 31.12.2020 r. kwotę 4.790.525,45 zł,

- niedobór funduszu remontowego dźwigów ewidencjonowanego na koncie 857 wykazujący na dzień 31.12.2020 r. kwotę zł 348.868,62.

Niedobór funduszu remontowego ujmuje obciążenie wykonanymi robotami termo modernizacyjnymi w zasobach Spółdzielni, finansowanymi zaciągniętymi kredytami bądź pożyczkami. Wielkości funduszu remontowego lokali mieszkalnych, dźwigów omówiono w Dziale Gospodarka funduszem remontowym.

Zmiany w aktywach obrotowych za okres lustracji obejmują:

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Zapasy	119.626,96	130.245,99	121.231,76
Należności krótkoterminowe	5.734.471,26	5.038.939,29	4.904.085,48
Inwestycje krótkoterminowe	6.195.348,29	8.231.446,79	7.906.584,54
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6.215.049,25	1.786.572,34	2.296.142,24
Aktywa obrotowe	18.264.490,76	15.187.204,30	15.228.044,02

Zmiany w poszczególnych składnikach aktywów obrotowych dotyczą:

- Zapasów w magazynkach osiedlowych. Na koniec każdego roku stan materiałów potwierdzany sporządzaną inwentaryzacją roczną, które nie wykazały różnic w stosunku do stanu księgowego.
- Zapasy w magazynkach zabezpieczają potrzeby materiałowe niezbędne dla wykonywanych robót przez zatrudnionych konserwatorów.
- Należności krótkoterminowe wykazują zmniejszenie roku 2020 do roku 2019 (spadek o 2,7%) oraz zmniejszenie roku 2019 do roku 2018 o 12,1 %,

Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych – środkach pieniężnych według stanu na dzień wynikają z bieżącego finansowania działalności, salda potwierdzone.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 2.296.142,24 zł. obejmują koszty danego roku do sfinansowania w roku następnym

- niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych 786.507,61,
- wynik do rozliczenia w roku następnym do czerwca 2021r. 11.988,55,
z tytułu co, c.cw, zw. lokale użytkowe
- niedobór funduszu remontowego lokali mieszkalnych 1.393.033,30,
- niedobór funduszu remontowego dźwigów 104.612,78.

Wykazane należności zostały ustalone zgodnie z ewidencją księgową, potwierdzone sporządzoną inwentaryzacją, ujęte w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem ciągłości ewidencyjnej.

Źródła finansowania majątku Spółdzielni.

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Fundusz udziałowy	245.742,26	245.742,18	245.742,18
Fundusz wkładów mieszkaniowych	657.796,33	522.333,14	462.618,49
Fundusz wkładów budowlanych	12.245.511,74	11.499.194,84	10.896.821,61
Inny	26,46	26,46	26,46
Fundusz zasobowy	20.787.347,71	20.231.893,10	20.097.117,28
Zysk z lat ubiegłych	0,00	0,00	462.134,49
Zysk netto	503.146,69	462.134,49	392.611,78
Razem fundusze własne	34.439.571,19	33.050.524,21	32.557.072,29

Spółdzielnia wdrożyła stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jako Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. Z 2015 r. poz. 81., które dotyczy wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego, lecz wymaga dodatkowej analizy. Należy dokonać analizy w zakresie ewidencji majątku trwałego nieruchomości, oraz źródeł finansowania tego majątku funduszami własnymi.

Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych wykazują zmniejszenie do roku poprzedniego w związku z ustanawianiem praw odrębnej własności lokali ze spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali.

Prowadzona ewidencja funduszu zasobowego w niżej podanym aspekcie, wymaga analizy i dokonania korekt.

Zgodnie z prowadzoną ewidencją fundusz zasobowy Spółdzielni zawiera finansowanie gruntów, co jest sprzeczne z art. 90 § 1 Prawa Spółdzielczego, który jednoznacznie wykazuje, że „straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego”

Fundusz zasobowy spółdzielni, powstaje z wpłat wpisowego dokonanego przez członków spółdzielni do dnia 9.09.2017 r. i z części nadwyżki bilansowej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym decyzją Walnego Zgromadzenia.

Grunty Spółdzielni własne i grunty w wieczystym użytkowaniu, na których posadowione są budynki mieszkalne, stanowią zasoby mieszkaniowe. W momencie ustalania prawa własności lokali grunt ten jest przekazywany właścicielom w wysokości ustalonego udziału w uchwale Zarządu ustalającej przedmiot odrębnej własności lokali.

Należy dokonać zmiany Regulaminu Funduszu Zasobowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 82/2013 z dnia 27.11.2013 r.

Dokonać analizy zapisów na funduszu zasobowym i dokonać odpowiednich korekt ustalając prawidłowość pozycji zwiększających i zmniejszających stan funduszu zasobowego.

Ewidencja funduszu zasobowego Spółdzielni stanowi **Załącznik nr 31** do protokołu lustracji.

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Rezerwa na zobowiązania	875.914,77	871.148,66	894.620,47
Zobowiązanie długoterminowe	3.088.342,01	2.573.267,69	3.725.435,57
Zobowiązania krótkoterminowe	3.744.550,83	4.005.133,00	4.608.535,68
Fundusze specjalne	9.495.979,99	10.907.315,44	9.809.421,65
Rozliczenia międzyokresowe	2.337.282,03	2.156.850,78	2.162.436,16
Razem	21.105.600,15	21.718.780,68	22.616.971,06

Na podstawie art. 39 ust. 2 pkt. 2 oraz ust. 2a ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia wykazała rezerwę na świadczenia pracownicze w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Wynagradzania konto 650 w kwocie 894.620,47.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma obowiązku obligatoryjnego do tworzenia rezerw na świadczenia pracownicze co wynika z art. 39 ust. 6-7 (samorządowa jednostka prawna).

Faktycznie poniesione koszty rozliczane są zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem oraz Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na podstawie opracowanych i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo – finansowych.

Zobowiązania długoterminowe ujmują zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów termo modernizacyjnych. Stan zobowiązań długoterminowych na dzień 31.12.2020 r. z uwzględnieniem struktury czasowej ich spłaty przedstawia **Załącznik nr 32** do protokołu lustracji.

Zestawienie zaciągniętych kredytów na poszczególne nieruchomości, oraz zmiany w roku 2020 przedstawia **Załącznik nr 33** do protokołu lustracji.

Zobowiązania krótkoterminowe, dotyczące bieżących rozliczeń z tytułu wystawionych faktur przez podmioty wykonujące na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie bieżącej obsługi zasobów Spółdzielni.

Wykazane Fundusze specjalne na dzień 31.12.2020 r. 9.809.421,65

ujmują:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony i wydatkowany zgodnie z obowiązującymi przepisami stan na dzień 31.12.2020 r. 3.950,69
- fundusz remontowy – tworzenie i wydatkowanie omówione w punkcie Gospodarka remontowa Spółdzielni, obejmujący:
 - fundusz wymiany wodomierzy konto 855 919.708,57

90

- o fundusz modernizacji i wymiany dźwigów konto 857 129.879,03
- o fundusz remontowy nieruchomości konto 856 8.692.767,35
- o fundusz remontowy lokali użytkowych konto 856 63.116,01

Rozliczenia międzyokresowe wykazane na dzień 31.12.2020 r. 2.126.436,16

Obejmują:

Wykazany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi lokali mieszkalnych w kwocie 1.083.958,82

Ponadto pozycja rozliczeń międzyokresowych ujmuje:

- c.o i z.w za 2020 do rozliczenia za lokale użytkowe 27.591,68
- pożytki nieruchomości za rok 2019 110.752,18
- pożytki nieruchomości za rok 2020 112.172,68
- przychody przyszłych okresów konto 845 827.960,80

Wykazane pozycje rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w okresie następnym.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni na dzień 31.12.2020 (Aktywa i Pasywa) stanowi **Załącznik nr 34** do protokołu lustracji, a zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. przedstawia **Załącznik nr 35** do protokołu lustracji.

6. Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

W lustrowanej Spółdzielni ewidencja kosztów prowadzona jest na kontach zespołu „4” (koszty rodzajowe), oraz na kontach zespołu „5” (koszty wg źródeł powstawania). Koszty rodzajowe prowadzone są w ewidencji syntetycznej i analitycznej, następnie poprzez konto „490” (rozliczenie kosztów), przenoszone są na konta zespołu „5”, które prowadzi się w ewidencji syntetycznej i analitycznej. Ewidencja ta odzwierciedla wszystkie pozycje rodzajowe kosztów, ponoszone w danej działalności Spółdzielni.

Prowadzona w Spółdzielni ewidencja kosztów umożliwia sporządzenie rzetelnej sprawozdawczości dla potrzeb GUS i Urzędu Skarbowego, oraz pozwala na dokładne prowadzenie analiz finansowo-ekonomicznych, kształtowania się wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, prognoz wzrostowych, oraz dla celów planistycznych – dla potrzeb organów samorządowych, a także Zarządu Spółdzielni w celu podejmowania bieżących, najbardziej optymalnych decyzji.

Zbadano kompletność i prawidłowość pozycji kształtujących wyniki działalności Spółdzielni i ustalono, że wykazane w Rachunku Zysków i Strat przychody i koszty są kompletne, poprawnie udokumentowane i wynikają z ewidencji księgowej.

Koszty rodzajowe w Rachunku Zysków i Strat w okresie objętym lustracją wykazują:

Rodzaj kosztu	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Amortyzacja	74.218,24	66.671,28	49.180,06
Materiały i energia	13.475.507,33	13.771.487,84	14.287.786,91
Usługi obce	3.315.808,34	2.878.573,11	2.922.856,04
Podatki i opłaty	661.945,49	650.262,95	650.819,84
Wynagrodzenia	3.024.863,78	2.993.869,87	2.975.455,33
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	529.303,69	549.786,06	583.946,65
Pozostałe koszty rodzajowe	4.917.407,87	4.995.296,62	5.416.029,67
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
Razem	25.999.054,74	25.905.947,73	26.886.074,50

Wskaźniki procentowej zmiany kosztów rodzajowych wykazują:

- spadek kosztów roku 2019 do roku poprzedniego 2018 o 1,66 %,
- wzrost kosztów roku 2020 do roku poprzedniego 2019 o 2,99 %.

Pozostałe koszty finansowe i operacyjne w latach 2018 – 2020

Rodzaj kosztu	2018	2019	2020
Koszty finansowe – lokale mieszkalne	3.512,04	0,77	23,63
Koszty finansowe – lokale użytkowe	272.850,33	0,00	17,36
Koszty operacyjne – lokale mieszkalne	42.993,04	448.634,90	660.301,19
Koszty operacyjne – lokale użytkowe	0,00	54.704,38	20.167,58
Razem	319.355,41	503.340,05	680.509,76

Poniesione w roku 2020 koszty zarządu w kwocie 2.371.363,29 stanowią 8,82 % ogółu kosztów. Koszty te obciążą:

- działalność eksploatacyjną lokali mieszkalnych 2.252.756,04
- działalność eksploatacyjną lokali użytkowych 106.276,16
- działalność garaży 12.331,09

Zestawienie kosztów zarządu stanowi **Załącznik nr 12** do protokołu lustracji.

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Przychody netto ze sprzedaży	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	15.783.743,36	15.348.838,44	15.914.148,44
Lokale użytkowe	614.617,20	625.928,84	636.090,83
Lokale użytk. Termo.	16.066,92	16.034,02	15.179,54
Garaże obce	29.851,84	33.374,98	34.420,90
C.O i C.Cwl.mieszkalne	8.927.251,15	9.196.461,25	9.765.032,53
C.O i C.Cw l. użytkowe	147.064,71	129.061,44	135.016,30
Dźwigi lokale mieszkalne	278.461,78	273.446,90	267.988,33
Dźwigi lokale użytkowe	167,16	167,16	167,16
Pożytki nieruchomości	111.029,77	120.697,06	123.305,25
Pożytki wspólne	206.935,12	183.820,58	181.628,52
Sprzedaż obca	88.075,41	83.333,50	64.943,30
Przychody finansowe I. mieszkalne	297.634,11	197.627,45	200.811,02
Przychody finansowe I. użytkowe	37.834,70	62.745,48	37.585,01
Przychody operacyjne I. mieszkalne	334.621,66	868.353,54	654.65,42
Przychody operacyjne I. użytkow	60.592,00	19.419,51	20.863,13
Razem przychody roku 2020	26.933.946,89	27.159.310,15	28.052.045,68

Uzyskane wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w każdym roku, odnoszone były, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 6 ust. 1 na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów.

W latach 2018 – 2020 stosownie do przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 27, oraz art. 4 ust 4.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), ewidencja i rozliczanie kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej, prowadzone były w przekroju nieruchomości budynkowych, a także ustalano wyniki, odrębnie na każdej nieruchomości, stosownie do zapisów Ustawy w art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. ujęty w Załączniku nr 34 do protokołu lustracji.

Wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno – gospodarczą za lata 2018 – 2020:

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Wskaźnik szybkiej płynności I	Płynne aktywa	<u>6.195.343,29</u>	<u>8.231.446,79</u>	<u>7.906.584,54</u>
	obrotowe	3.744.550,83	4.085.133,00	4.608.535,68
	Zobowiązania bieżące	1,65	2,06	1,72
Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi	Kapitał własny	<u>34.439.571,19</u>	<u>33.050.524,21</u>	<u>32.557.072,29</u>
	Aktywa trwałe	37.280.680,58	39.582.100,59	39.945.999,33
		0,92	0,83	0,82
Wskaźnik „złotej reguły bilansowej”	Kapitały stałe+ rezerwy	<u>35.315.485,96</u>	<u>33.921.672,87</u>	<u>33.451.692,76</u>
	rezerwy/100	37.280.680,58x100	39.582.100,59x100	39.945.999,33x100
	Aktywa trwałe	94,73	85,70	83,74

Wskaźnik szybkiej płynności I – określa zdolność szybkiego uregulowania wymagalnych zobowiązań i w całym analizowanym okresie utrzymywał się na bardzo dobrym poziomie wynoszącym: w roku 2018 – 1,65, w roku 2019 – 2,06, w roku 2020 – 1,72.

Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi – określa, w jakim stopniu majątek Spółdzielni pokryty jest kapitałami własnymi. Im bardziej wskaźnik zbliża się do jedności, tym podstawy finansowe są stabilniejsze. W badanym okresie wskaźnik ten utrzymywał się na poziomie: w roku 2018 – 0,92, w roku 2019 – 0,83, w roku 2020 – 0,82.

Wskaźnik „złotej reguły bilansowej” – informuje o stopniu pokrycia majątku trwałego kapitałami stałymi. W Spółdzielni wskaźnik ten wykazuje poziom wynoszący: w roku 2018 – 94,73%, w roku 2019 – 85,70%, w roku 2020 – 83,74%.

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 wskaźniki potwierdzają, że Spółdzielnia posiada odpowiednie warunki do dalszej kontynuacji działalności.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia lustracji koniecznym jest :

- Dokonanie korekty wartości gruntów w związku z przekształceniem w latach poprzednich wieczystego użytkowania w prawo własności.
- Dokonać analizy majątku trwałego i prawidłowości jego sfinansowania funduszami własnymi w oparciu o stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jako Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. Z 2015 r. poz. 81., które dotyczy wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.
- Dokonać analizy zapisów na koncie funduszu zasobowego Spółdzielni.

- Podjąć decyzję w zakresie zasadności utworzenia rezerwy na świadczenia pracownicze.

XI. Informacje dodatkowe

- Pismo Ministra Inwestycji i Rozwoju Departament Mieszkalnictwa ul. Chałubińskiego 4/6 Warszawa znak sprawy: DM-III-433.21.2018.SO.3 dotyczy: korespondencji prowadzonej w sprawie działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu.

W odpowiedzi na powyższe pismo Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu udzielił odpowiedzi w dniu 27.08.2019 r. PZ I/5852/19 z którego wynika że:

- wnioski z lustracji za lata 2015 – 2017 zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 03.04.2018 r. przez Lustratorów przeprowadzających lustrację oraz Prezesa Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.
- w porządku obrad na Walne Zgromadzenie w dniu 18.05.2019 r. został zamieszczony punkt: przedstawienie wniosków z Lustracji pełnej Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu za lata 2015 – 2017 – podjęcie uchwały.
- Walne Zgromadzenie po zapoznaniu się z wnioskami zawartymi w liście polustracyjnym podczas obrad w dniu 18.05.2019 r. podjęło uchwałę nr 1/2019 dotyczącą przyjęcia do realizacji przedstawionych wniosków z lustracji pełnej RSM za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.
- w trakcie lustracji pełnej za lata 2018 – 2020 lustratorzy potwierdzają, że w okresie tym były zatwierdzane regulaminy, które wynikały z dostosowania do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonych ustawą z dnia 20.07.2017 r.

Rada Nadzorcza podejmowała następujące uchwały:

- Uchwała nr 33/2019 z dnia 06.08.2019 r. w sprawie uchylenia regulaminu określającego zasady ponownego przyjmowania w poczet członków.
- Uchwała nr 7/2019 z dnia 04.03.2019 r. w sprawie zatwierdzenia zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.
- Uchwała nr 6/2019 z dnia 04.03.2019 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu gospodarki finansowej.
- Uchwała nr 35/2019 z dnia 02.09.2019 r. w sprawie zatwierdzenia zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

- Uchwała nr 40/2019 z dnia 18.09.2019 r. z dnia 18.09.2019 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług w RSM.
 - Uchwała nr 21/2018 z dnia 12.09.2018 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w RSM.
 - Uchwała nr 36/2019 z dnia 02.09.2019 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu funduszu termo modernizacyjnego w RSM.
 - Uchwała nr 37/2019 z dnia 18.09.2019 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w RSM.
 - Uchwała nr 38/2019 z dnia 18.09.2019 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w RSM.
- Pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii Departament Mieszkalnictwa z dnia 31.08.2021 r. Znak sprawy DM-III.733.47.2020 w sprawie: korespondencji prowadzonej na podstawie art. 93a ustawy – Prawo spółdzielcze dotyczącej zmian do porządku obrad na Walne Zgromadzenie w dniu 18.05.2019 r.

Zgodnie z opinią prawną z dnia 06.05.2019 r. do wniosku członków RSM o uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 18.05.2019 r. – wniosek Członków nie może być uwzględniony ponieważ:

1. Wniosek o uzupełnienie porządku obrad w przedmiocie podjęcia uchwał o odwołanie Członków Rady Nadzorczej i powołanie nowych Członków Rady Nadzorczej musi być związany z przedstawieniem przez wnioskodawców projektów uchwał.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać nowe projekty uchwał w oparciu o art. 8.3ust. 11 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 22 ust.7 Statutu Spółdzielni.
3. Przepisy w sposób jednoznaczny wskazują, że do ważności wniosku o zmianę porządku obrad, tam gdzie wymagana jest uchwała Walnego Zgromadzenia wymagany jest projekt uchwały.
4. Niezależnie od braku uchwał należy podnieść, że ewentualne odwołanie czy też powołanie członka Rady Nadzorczej odbywa się poprzez podjęcie indywidualnych uchwał.
5. Niezależnie od tego pkt. 8 wniosku jest sprzeczny z prawem, gdyż powołanie na stanowisko Prezesa odbywa się w formie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Zgodnie z § 39 pkt. 2 obowiązującego Statutu RSM członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.



XII. Informacje końcowe

Integralną częścią protokołu są następujące załączniki:

Nr 1 – Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego.

Nr 2 – Zasoby mieszkaniowe.

Nr 3 – Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Nr 4 – Zatrudnienie i wynagrodzenia.

Nr 5 – Zestawienie gruntów własności i współwłasności na dzień 31.12.2020 r.

Nr 5a – Wykaz nieruchomości Spółdzielni w Osiedlu Gołębiów I, Osiedlu XV –lecia, oraz nieruchomości poza osiedlami z uwzględnieniem zmian w latach 2018 – 2020.

Nr 6 – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Nr 7 – Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych.

Nr 8 – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.

Nr 9 – Należności tytułu opłat eksploatacyjnych w lokalach użytkowych.

Nr 10 – Gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych.

Nr 11 – Stan funduszy zasadniczych na koniec roku.

Nr 12 – Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni za okres objęty lustracją.

Nr 13 – Oświadczenie Zarządu w zakresie realizacji zaleceń polustracyjnych z lustracji za lata 2015 – 2017.

Nr 14 – Struktura organizacyjna Spółdzielni zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2020 z dnia 18.11.2020 r.

Nr 15 – Zestawienie lokali użytkowych na dzień 31.12.2020 r.

Nr 16 – Rozliczenia międzyokresowe nieruchomości na dzień 31.12.2020 r.

Nr 17 – Zestawienie mieszkań wyodrębnionych wraz z gruntem w latach 2018 -2020.

Nr 18 – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2018 z dnia 19.05.2018 r. w sprawie: przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2017

Nr 19 – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8 /2019 z dnia 18.05.2019 r. w sprawie: przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2018

- Nr 20 – zawiadomienie BGK z dnia 15.10.2020 r. o wypłacie premii termomodernizacyjnej
- Nr 21 – Zestawienie funduszu remontowego nieruchomości mieszkaniowych na dzień 31.12.2020 r.
- Nr 22 – Fundusz remontowy lokali użytkowych na dzień 31.12.2020 r.
- Nr 23 – Fundusz remontowy dźwigi na dzień 31.12.2020 r.
- Nr 24 – Zestawienie zadłużeń z uwzględnieniem okresu zalegania z opłatami.
- Nr 25 – termomodernizacja budynków na dzień 31.12.2020 r.
- Nr 26 – Protokół z kontroli kasy według stanu na dzień 17.11.2020 r.
- Nr 27 – Zestawienie zmian wartości niematerialny i prawnych na dzień 31.12.2020 r.
- Nr 28 – Zestawienie zmian w środkach trwałych w roku 2020
- Nr 29 – Zestawienie środków trwałych z podziałem na kategorie finansowania według stanu na 31.12.2020 r.
- Nr 30 – Zestawienie inwestycji długoterminowych wg stanu na dzień 31.12.2020 r.,
- Nr 31 – ewidencja funduszu zasobowego w roku 2020
- Nr 32 – Struktura zobowiązań długoterminowych na dzień 31.12.2020 r.
- Nr 33 – Kredyty i pożyczki na termomodernizację według stanu na dzień 31.12. 2020 roku.
- Nr 34 – Sprawozdanie finansowe – komplet za rok 2020 przekazany do Krajowego Rejestru Sadowego.
- Nr 35 – Zestawienie obrotów i sald na dzień 31.12.2020 r.
- Nr 36 – Wycena wykupionych gruntów w Osiedlu Gołębiów I zgodnie z aktami notarialnymi.
- Nr 37 – Wycena wykupionych gruntów w Osiedlu XV – lecia zgodnie z aktami notarialnymi.
- Protokół z lustracji zawiera 99 stron kolejno ponumerowanych i 37 załączników stanowiących jego integralną część.

Przed podpisaniem protokołu lustratorzy poinformowali Zarząd o przysługującym mu z mocy prawa paragraf 22 instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie stanowiącej załącznik do Uchwały 9/2010 – prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.



Stosownie do postanowień art.93 § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka udostępnić protokół do wglądu w biurze Spółdzielni, natomiast wnioski polustracyjne przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni (art. 93 §4 Prawa Spółdzielczego).

Niniejszy protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu pozostawiono w Spółdzielni, jeden egzemplarz przekazano do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.

PODPISY

Lustrator

LUSTRATOR
upr. nr 444/95
mgr Janina Kraska-Sirko

Lustrator

LUSTRATOR
mgr Jarosław Sirko
upr. lustr. nr 6343/17

Radom, dnia 03 marca 2022 r.

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

WICEPREZES ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

inż. Adam Serafin

mgr Paweł Gregorek

Pełnomocnik Zarządu
Główny Księgowy

Agnieszka Druszcz

Zarząd Spółdzielni

Radom, dnia 03 marca 2022 r.

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