

PROTOKÓŁ
z lustracji pełnej działalności
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Józefa Grzeźnarowskiego w Radomiu
ul. Zbrowskiego 104
26-600 RADOM
za okres 01.01.2012r. do 31.12.2014r

A. INFORMACJE WSTĘPNE

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 03.08.2015r. zawartej pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie, a Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. Józefa Grzeczmarowskiego z siedzibą w Radomiu.

Podstawą prawną przeprowadzonej lustracji jest art. 91 – 93 ustawy z 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze tj. tekst jednolity z 2013/r. pozycja 1443 oraz instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych uchwalona przez Zgromadzenie Ogólne KRS uchwałą Nr 9 z dnia 01.07.2010 roku.

Lustracja została przeprowadzona przez lustratorów :

Lilianę Poniatowską -uprawnienia nr 5225/05
Annę Noworycką - uprawnienia nr 5142/04
Danutę Gajowską- Serafin - uprawnienia nr 5904/11

działających na podstawie upoważnień wystawionych przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2014r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni
2. Sprawy członkowskie
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
4. Stan prawny gruntów
5. Gospodarka remontowa
6. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe wraz z analizą ekonomiczną

Podział czynności lustratorów:

Anna Noworycka Informacje wstępne / m.in. realizacja wniosków ,
podstawy prawne i zakres działalności,
przeprowadzone kontrole, powstanie Spółdzielni/
pkt 5 - Gospodarka remontowa

Liliana Poniatowska pkt 1 - Organizacja Spółdzielni
pkt 2 – Sprawy członkowskie
pkt 3 – Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
pkt 4 – Stan prawny gruntów

Danuta Gajowska –Serafin - pkt 6- Wybrane zagadnienia finansowo księgowe wraz
z analizą ekonomiczną

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo Spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Lustrację przeprowadzono metodą losową/wyrywkową.

Na dzień rozpoczęcia badań lustracyjnych Spółdzielnia nie była zrzeszona w Związku Rewizyjnym.

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 28.09.2013r. podjęło uchwałę Nr 18/2013 o wystąpieniu Spółdzielni ze struktur Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

/ Załącznik Nr 1/

W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali:

Prezes Zarządu

P. Elżbieta Wielgosik

Wiceprezes Zarządu

P. Hubert Kaczmarek

Główna Księgową

P. Agnieszka Druszcz

Kierownik Działu

Organizacyjno-Administracyjnego

P. Iwona Jelonek

Kierownik Działu

Prawno- Windykacyjnego

P. Karolina Czerwonka Domagała

Kierownik Zespołu

Zastępca Głównego Księgowego

P. Małgorzata Warchoń

Starszy Specjalista

ds. Członkowskich i Przekształceń

praw do lokali

P. Alicja Wasiak

Specjalista d/s Najmu

i Przetargów

P. Elżbieta Tokarska

Inspektor Nadzoru

Budowlanego

P. Mariusz Kołodziejczak

oraz inni pracownicy wg potrzeb.

W dniu 01.09.2015r. odbyło się spotkanie organizacyjne z Zarządem Spółdzielni i Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej Panią Alicją Parszewską .

W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań.

Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod poz.2/2015r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni były przeprowadzane kontrole przez jednostki zewnętrzne, które zostały wpisane do książki ewidencji

kontroli i tak:

2012r.

- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP - pełna lustracja działalności Spółdzielni za lata 2009; 2010 i 2011r.
- Państwowa Inspekcja Pracy

2013r.

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych
- Państwowa Inspekcja Pracy

2014r.

- Państwowa Inspekcja Pracy

Ponadto w każdym roku przeprowadzane było badanie sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów, kontrola sanitarno-techniczna piaskownic ogólnodostępnych.

W 2013r.- kontrola przeciwpożarowa w budynku mieszkalnym Andersa 7.

- kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego Andersa 1

W 2014r. dokonano czynności kontrolnych stanu technicznego placu zabaw przy ul. Zientarskiego 6.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w dokumentacji Spółdzielni. Przedstawione w trakcie powyższych kontroli uwagi na dzień przeprowadzania lustracji zostały wyeliminowane przez Spółdzielnię.

Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP i obejmowała całość zagadnień działania Spółdzielni za okres od 01.01.2009r. do 31.12.2011r.

W toku lustracji zapoznano się z wynikami poprzedniej lustracji.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole wydano osiem wniosków do Rady Nadzorczej i Zarządu mających charakter zaleceń polustracyjnych.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono że:

– wyniki lustracji wraz z listem polustracyjnym z dnia 20.11.2012r. opracowanym przez Związek Rewizyjny, odwołaniem Spółdzielni dotyczące w/w listu z dnia 10.12.2012r., wyjaśnieniem Związku Rewizyjnego z dnia 07.01.2013r. /Załącznik Nr 2/ omówione były na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 08.01.2013r. W posiedzeniu uczestniczyli lustratorzy przeprowadzający lustracje.

– zgodnie z wymogami art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze wyniki lustracji zostały

przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 września 2013r. i uchwałą Nr.5/2013 przyjęte do realizacji.

Sposób realizacji wniosków polustracyjnych przedstawia *Załącznik Nr 3*.

O sposobie realizacji tych wniosków Spółdzielnia nie poinformowała podmiotu przeprowadzającego lustrację – Związku Rewizyjnego RP.

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. Organizacja Spółdzielni

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Radomiu im. Józefa Grzeczmarowskiego ul. Zbrowskiego 104 została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Radomiu RSA- 31.

W dniu 24.01.2002r. na wniosek Spółdzielni Sąd Rejonowy m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy dokonał wpisu spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000085072.

Kserokopia aktualnego odpisu z tego rejestru wg stanu na dzień 31.08.2015r. stanowi *Załącznik Nr 4*.

Podstawy prawne i zakres działalności

Podstawy prawne i zakres działalności wynikające z postanowień:

- Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. 2013 Nr 1443),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1222).

W Spółdzielni w badanym okresie obowiązywały następujące normy wewnętrzne:

a) Statut

W okresie objętym lustracją miały miejsce 3 krotne zmiany postanowień Statutu Spółdzielni dokonanych mocą uchwał Walnych Zgromadzeń .

Wnioskowane zmiany do Statutu stanowią załącznik nr 5 do protokołu lustracji .

Metodą wrywkową /losową/ zbadano aktualnie w Spółdzielni obowiązujący jednolity tekst statutu uchwalony przez Walne Zgromadzenie wg uchwały nr 3/2014 z dnia 14 czerwca 2014 roku.

Walne Zgromadzenie Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im.Józefa Grzeczmarowskiego działając w ramach przyjętego porządku obrad, podanego do

wiadomości członków w sposób i w terminie ustalonym przez Statut Spółdzielni i w granicach kompetencji określonych w art. 38§1 pkt. 10 Prawa spółdzielczego oraz na podstawie § 21 ust. 1 pkt 11 postanowiła dokonać następujących zmian w Statucie Spółdzielni :

Przyjęte zmiany do Statutu RSM na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14.06.2014r.

Zmiana 1.

Wprowadzenie osoby drugiej do reprezentowania członka RSM w sprawach dotyczących Spółdzielni. Wnosimy o potwierdzenie upoważnienia poprzez upoważnionego pracownika RSM zamiast notariusza § 20 ust. 2

Zmiana 2.

„Członków oczekujących zawiadamia się poprzez zamieszczenie ogłoszenia o miejscu i terminie Walnego Zgromadzenia Członków Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w prasie i na stronie internetowej RSM.” § 23 ust 5

Zmiany do Statutu zostały przyjęte Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/2014 w dniu 14.06.2014r.

Tekst jednolity Statutu RSM został uchwalony Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3 / 2014 w dniu 14.06.2014r.

Statut stanowi:

§ 20 ust. 2

„Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub może być reprezentowany przez swojego przedstawiciela posiadającego pisemne pełnomocnictwo potwierdzone przez upoważnionego pracownika RSM. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub Kuratorów - stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.”

§ 23 ust 5

„Członków oczekujących zawiadamia się poprzez zamieszczenie ogłoszenia o miejscu i terminie Walnego Zgromadzenia Członków Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w prasie i na stronie internetowej RSM.”

Postanowieniem z dnia 19.11.2014 roku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawa w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Sygnatura sprawy: WA. XIV NS REJ. KRS/035963/14/427 zmiany zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, iż zmiany Statutu miały przede wszystkim charakter porządkowy i miały na celu zaktualizowanie zapisów statutowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

b) Regulaminy

W RSM Radom w badanym okresie obowiązywały następujące regulaminy uchwalone przez organy Spółdzielni:

- Regulamin Rady Nadzorczej – zatwierdzony Uchwałą WZ nr 17/2013 w dniu 28.09.2013r.
- Regulamin Komisji Rewizyjnej RN RSM – zatwierdzony Uchwałą RN nr 3/2014 w dniu 25.02.2014r.
- Regulamin Komisji ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – zatwierdzony Uchwałą RN nr 47/2012 w dniu 20.11.2012r.
- Regulamin Zarządu – zatwierdzony Uchwałą RN nr 79/2013 w dniu 27.11.2013r.
- Regulamin organizacyjny – zatwierdzony Uchwałą RN nr 50/2012 w dniu 11.12.2012r.
- Regulamin Rozliczania kosztów energii cieplnej – zatwierdzony Uchwałą RN nr 25/2007 w dniu 27.06.2007r. + zmiany wprowadzone Uchwałą RN nr 38/2013 z dnia 16.04.2013r. + zmiany wprowadzone Uchwałą RN nr 51/2014 z dnia 16.12.2014r.
- Regulamin Rozliczania kosztów GZM – zatwierdzony Uchwałą RN nr 7/2014 w dniu 18.03.2014r.
- Regulamin Zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym – zatwierdzony Uchwałą RN nr 25/2014 w dniu 29.07.2014r.
- Regulamin Porządku domowego – zatwierdzony Uchwałą RN nr 19/2006 w dniu 17.03.2006r. + zmiana wprowadzona Uchwałą RN nr 21/2013 w dniu 28.02.2013r.
- Regulamin Zasad gospodarki finansowej – zatwierdzony Uchwałą RN nr 62/2002 w dniu 18.10.2002r.
- Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali w RSM – zatwierdzony Uchwałą RN nr 26/2015 w dniu 26.08.2015r.
- Regulamin w sprawie Zasad budowy, finansowania i użytkowania garaży – zatwierdzony Uchwałą RN nr 13/2003 w dniu 21.03.20103r.
- Regulamin najmu lokali mieszkalnych – zatwierdzony Uchwałą RN nr 6/2002 w

- dniu 11.01.2002r. + zmiana wprowadzona Uchwałą RN nr 4/2014 w dniu 25.02.2014r.
- Regulamin najmu lokali użytkowych – zatwierdzony Uchwałą RN nr 90/2013 w dniu 30.12.2013r.
 - Regulamin zabudowy pomieszczeń – zatwierdzony Uchwałą RN nr 12/2003 w dniu 21.03.2003r.
 - Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług
zatwierdzony Uchwałą RN nr 16/2014 w dniu 20.05.2014r.
 - Regulamin zbywania praw do lokali – zatwierdzony Uchwałą RN nr 41/2012 w dniu 21.09.2012r. + aneks zatwierdzony Uchwałą RN nr 77/2013 w dniu 16.10.2013r.
 - Regulamin Pracy – zatwierdzony przez Zarząd RSM i Komisję Zakładową NSZZ Solidarność w dniu 19.08.1996r.
 - Regulamin Wynagradzania pracowników – zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 109 w dniu 30.12.2013r. uzgodniony z Komisją Międzyzakładową NSZZ „Solidarność” w RSM.
 - Regulamin termomodernizacji budynków – zatwierdzony Uchwałą RN nr 36/2014 w dniu 23.09.2014r.
 - Regulamin funduszu celowego dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa monitoringu w budynkach przy ul. 11 Listopada nr 2/4 i nr 6/8 w Radomiu” – zatwierdzony Uchwałą RN nr 39/2012 w dniu 21.09.2012r.
 - Regulamin działania komitetów blokowych – zatwierdzony przez RN w dniu 19.03.2013r.
 - Regulamin finansowania przez Spółdzielnię wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – zatwierdzony Uchwałą RN nr 36/2013 w dniu 03.04.2013r.
 - Regulamin rozliczania zużycia energii elektrycznej w garażach RSM – zatwierdzony Uchwałą RN nr 80/2013 w dniu 27.11.2013r.
 - Regulamin miejsc postojowych dla mieszkańców RSM – zatwierdzony Uchwałą RN nr 81/2013 w dniu 27.11.2013r.
 - Regulamin funduszu zasobowego – zatwierdzony Uchwałą RN nr 82/2013 w dniu 27.11.2013r.
 - Regulamin określający zasady ponownego przyjmowania w poczet członków – zatwierdzony Uchwałą RN nr 83/2013 w dniu 27.11.2013r.
 - Regulamin odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat należnych RSM – zatwierdzony Uchwałą RN nr 27/2015 w dniu 26.08.2015r.

Na podstawie okazanych dokumentów lustracja stwierdza, iż obowiązujące w Spółdzielni normy wewnętrzne są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zakresie, iż zostały uchwalone przez kompetentne organy.

Statut, jako podstawowy akt prawny regulujący działalność Spółdzielni stosownie do postanowień § 5 stanowi:

„Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych, garaży).”

Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

obsługa nieruchomości na własny rachunek,

zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

wynajem nieruchomości na własny rachunek,

zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem w ramach posiadanych środków i w ramach samofinansowania.”

Z ustaleń lustracji wynika, iż głównym celem realizacji Spółdzielni jest:

Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub stanowiącymi nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni

Zgodnie z art. 35 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 19 ust. 1 Statutu organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd

Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie działa w oparciu o Statut (Dział II Walne Zgromadzenie)

§ 20 do § 27 oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 21 statutu określa szczegółowo kompetencje Walnego Zgromadzenia.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy min: uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,

rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, rozpatrywanie, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu, udzielenie absolutorium członkom Zarządu, podjęcie uchwały w sprawie podziału pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnych oraz podejmowanie uchwał w sprawie pokrycia strat bilansowych.

Walne Zgromadzenia w badanym okresie zwoływane były przez Zarząd stosownie do art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie ze Statutem § 20 ust.1 odbywały się również Walne Zgromadzenia w częściach, oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia, który określa szczegółowy tryb obradowania.

Walne Zgromadzenia w badanym okresie lustracyjnym odbyły się w następujących terminach:

- **2012 r.**

Walne Zgromadzenia w dniach 12, 13, 15, 16 marzec 2012r.

Walne Zgromadzenia w powyższych terminach zwołane przez Kuratora ustanowionego Postanowieniem Sądu Rejonowego w Radomiu w sprawie III RNS 298/10 w celu powołania członków i zastępców członków Rady Nadzorczej.

Zaświadczenie Sądu Rejonowego w Radomiu z dnia 16 lutego 2012 roku o ustanawianiu kuratora dla dla Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzechnarowskiego celem zwołania Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 6 do protokołu lustracji

Łącznie uprawnionych do głosowania było 5166 członków z tytułów: zamieszkania, posiadania lokalu użytkowego lub garażu, osób prawnych, zbycia mieszkania bez rezygnacji z członkostwa oraz oczekujących.

W obradach udział wzięło:

- w dniu 12.03.2012r. – osiedle XV lecia – 286 członków,
- w dniu 13.03.2012r. – osiedle Gołębiów I – 340 członków,
- w dniu 15.03.2012r. – osiedle XV lecia – 150 członków,
- w dniu 16.03.2012r. – osiedle Gołębiów I – 193 członków.

Członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powiadomieni zostali poprzez dostarczenie korespondencji przez pracowników RSM w okresie od 01.02.2012r. do 13.02.2012r., Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowa Rada Spółdzielcza, członkowie oczekujący, osoby prawne oraz członkowie z tytułu posiadania lokalu użytkowego lub garażu i członkowie, którzy zbyli mieszkania bez rezygnacji z członkostwa powiadomieni zostali listem poleconym w dniach 16 – 17.02.2012r.

Walne Zgromadzenie w dniu 30.06.2012r.

Łącznie uprawnionych do głosowania było 5102 członków z tytułów: zamieszkania, posiadania lokalu użytkowego lub garażu, osób prawnych, zbycia mieszkania bez rezygnacji z członkostwa oraz oczekujących.

W obradach w dniu 30.06.2012r. udział wzięło 177 Członków.

Członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powiadomieni zostali poprzez dostarczenie korespondencji przez pracowników RSM w okresie od 24.05.2012r. do 27.05.2012r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowa Rada Spółdzielcza, członkowie, którym nie dostarczono korespondencji, członkowie oczekujący, osoby prawne oraz członkowie z tytułu posiadania lokalu użytkowego lub garażu i członkowie, którzy zbyli mieszkania bez rezygnacji z członkostwa powiadomieni zostali listem poleconym w dniach 28.05.2012r – 01.06.2012r.

●**2013r.**

Walne Zgromadzenie w dniach 22.06.2013r. i 28.09.2013r.

22.06.2013r.

Łącznie uprawnionych do głosowania w dniu 22.06.2013r. było 5007 członków z tytułów: zamieszkania, posiadania lokalu użytkowego lub garażu, osób prawnych, zbycia mieszkania bez rezygnacji z członkostwa oraz oczekujących.

W obradach w dniu 22.06.2013r. udział wzięło 154 Członków.

Członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w dniu 22.06.2013r. powiadomieni zostali w dniu 29.05.2013r. poprzez dostarczenie korespondencji przez Komisje powołane przez Zarząd Uchwałą nr 45/2013 z dnia 28.05.2013r.

Członkowie oczekujący zostali powiadomieni listem poleconym w dniu 10.05.2013r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowa Rada Spółdzielcza, osoby prawne oraz członkowie z tytułu posiadania lokalu użytkowego lub garażu powiadomieni zostali listem poleconym w dniach 17.05.2013r. – 20.05.2013r.

Kontynuacja 28.09.2013r.

Łącznie uprawnionych do głosowania w dniu 28.09.2013r. było 5008 członków z tytułów: zamieszkania, posiadania lokalu użytkowego lub garażu, osób prawnych, zbycia mieszkania bez rezygnacji z członkostwa oraz oczekujących.

W obradach w dniu 28.09.2013r. udział wzięło 161 Członków.

Członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w dniu 28.09.2013r. powiadomieni zostali w dniu 03.09.2013r. poprzez dostarczenie korespondencji przez Komisje powołane przez Zarząd Uchwałą nr 60/2013 z dnia 27.08.2013r.

Członkowie oczekujący zostali powiadomieni listem poleconym w dniu 12.08.2013r. Członkowie z tytułu posiadania lokalu użytkowego lub garażu powiadomieni zostali listem poleconym w dniach 13.08.2013r. – 14.08.2013r.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowa Rada Spółdzielcza, osoby prawne powiadomieni zostali listem poleconym w dniach 19.08.2013r. – 20.08.2013r.

● **2014r.**

Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2014r.

Łącznie uprawnionych do głosowania w dniu 14.06.2014r. było 4835 członków z tytułów: zamieszkania, posiadania lokalu użytkowego lub garażu, osób prawnych, zbycia mieszkania bez rezygnacji z członkostwa oraz oczekujących.

W obradach w dniu 14.06.2014r. udział wzięło 141 Członków.

Członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w dniu 14.06.2014r. powiadomieni zostali w dniu 21.05.2014r. poprzez dostarczenie korespondencji przez Komisje powołane przez Zarząd Uchwałą nr 31/2014 z dnia 15.05.2014r.

Członkowie oczekujący oraz członkowie z tytułu posiadania lokalu użytkowego lub garażu i członkowie, którzy zbyli mieszkania bez rezygnacji z członkostwa powiadomieni zostali listem poleconym w dniu 16.05.2014r. i 19.05.2014r. Krajowa Rada Spółdzielcza oraz osoby prawne powiadomieni zostali listem poleconym w dniu 22.05.2014r.

W toku lustracji badano tryb zwoływania, przeprowadzania i dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze i postanowień statutowych.

Wszystkie w/w Walne Zgromadzenia miały charakter zwyczajnych Walnych Zgromadzeń. W 2012 roku Walne Zgromadzenia odbywały się w czterech terminach, w roku 2013 Walne Zgromadzenia odbywały się w trzech terminach z przyczyn technicznych. W 2012 roku Kurator ustanowiony Postanowieniem Sądu Rejonowego w Radomiu w sprawie III RNs 298/ podzielił Walne Zgromadzenia na dwie części dla członków zamieszkałych na Osiedlu XV lecia z terminem 12 i 15 marca 2012 roku oraz Osiedla Gołębiów i członków oczekujących z terminem obrad 13 i 16 marca

2012 roku Dokumentacja z odbytych Walnych Zgromadzeń jest kompletna i zgodna pod względem formalnym. Walne Zgromadzenia spełniają wymogi wynikające z § 20 do § 27 Statutu oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia dotyczące czasu, miejsca i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, co wynika z przedstawionej dokumentacji. Z przebiegu odbytych Walnych Zgromadzeń za okres badania lustracyjnego została sporządzona dokumentacja, która obejmuje m in:

- protokół z obrad Walnego Zgromadzenia który winien być podpisany przez wszystkich członków Prezydium. zgodnie z § 27 Statutu.

W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, iż Protokół z Walnego Zgromadzenia w dniu 28.09.2013r podpisany został przez Przewodniczącą WZ p. Barbarę Kutkowską Obrady w dniu 28.09.2013r. prowadzone były przez Prezydium WZ w składzie: Przewodniczący WZ – p.Barbara Kutkowska, Z-ca Przewodniczącego WZ- p.Waldemar Garbarczy, Z-ca Przewodniczącego WZ- p.Stefan Grabowski, Sekretarz WZ-p. Marek Pietrzak .

Wyjaśnienie o braku podpisu pełnego składu Prezydium WZ na Protokóle Walnego Zgromadzenia z dnia 28.09.2013r stanowi załącznik nr 7.

- porządek obrad, sprawozdanie Rady Nadzorczej, przedstawione wnioski z lustracji pełnej RSM za lata 2009 – 2011 – podjęcie uchwały
- zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia,
- podjęte uchwały,
- sprawozdanie Rady Nadzorczej
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni,
- sprawozdania finansowe za rok sprawozdawczy,
- udzielenie absolutorium dla członków Zarządu,
- nie udzielenie absolutorium dla członków Zarządu

Walne Zgromadzenie z dnia 30.06.2012 nie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu Uchwała nr 5/2012, Wiceprezesowi Zarządu Uchwała nr 6/2012, Nie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej oddelegowanemu do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Uchwała nr 7/2012,

- strukturę uchwał i zaproponowanych zmian w statucie
- wnioski złożone na Walne Zgromadzenia

W oparciu o dokumentację Walnych Zgromadzeń za okres badania lustracyjnego zbadano wnioski złożone na Walne Zgromadzenia min :

- na dziennik RSM pod numerem 7206/2013 dwóch członków RSM złożyło do Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 28.09.2013 roku wnioski o uznanie uchwały Rady Nadzorczej nr 57/2013 za nieistniejącą. Wniosek nie został rozpoznany ze względów formalnych. Szczegółowe wyjaśnienie zawarto w Załączniku nr 8 do protokołu lustracji.

- na dziennik RSM pod numerem 4112/2014 złożono wniosek przez członka Spółdzielni dotyczący reklamacji do zaproponowanego porządku obrad WZ z dnia 14.06.2014 i braku umieszczenia sprawy uznania uchwały nr 57/2013 za nieistniejącą w porządku obrad.

wniosek nr 4112 nie spełnił wymogów formalnych z uwagi na brak podpisów co najmniej 10 członków spółdzielni co reguluje § 24 ust. 8 Statutu RSM.

- na dziennik RSM pod numerem 4107/2014 złożony został Wniosek – żądanie podpisane przez 19 członków RSM, w którym wnoszą o uchylenie między innymi Uchwały nr 57/2013. Wniosek spełniał wymogi formalne, natomiast rozszerzenie porządku obrad o wnioskowane punkty było bezprzedmiotowe, Statut RSM nie przewiduje możliwości uchylenia przez Walne Zgromadzenie uchwał Rady Nadzorczej w przedmiotowych kwestiach regulujących zasady postępowania w sprawie rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej, rozliczeń centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody i zimnej wody.

Szczegółowy opis procedowania wniosków został zawarty w załączniku nr 9 do protokołu lustracji

Z dokumentacji przedstawionej lustracji wynika, iż w/w wnioski zarówno spełniające jak i nie spełniające wymogów formalnych wraz z opiniami prawnymi zamieszczone zostały w statutowym terminie tj. w dniu 30.05.2014r. na stronie internetowej RSM oraz wyłożone do wglądu w dziale organizacyjnym.

Na dzień 09.09.2015r. wg oświadczenia Spółdzielni żadna z uchwał RN wymienionych w powyższych wnioskach nie została zaskarżona do Sądu.

W oparciu o dokumentację Walnych Zgromadzeń za okres badania lustracyjnego zbadało min.:

- **wniosek formalny** z dnia 21.06.2012r. podpisany przez 21 członków RSM dotyczący przesunięcia obrad Walnego Zgromadzenia na inny termin np. wrzesień 2012r.

Wniosek stanowi załącznik nr 10 do protokołu.

Przewodniczący WZ z dnia 30.06.2012 odczytał wniosek. Po odczytaniu wniosku Prezes Zarządu ustosunkowując się do odczytanego wniosku informując:

„ iż przepisy prawa nie przewidują procedury przesunięcia obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego zgodnie z przepisami prawa. , Poinformował, że przepisy prawa nakładają na Zarząd obowiązek zwołania WZ w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego i dzisiejszy termin jest ostatnim możliwym terminem na zwołanie WZ”.

Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie przyjęcie odczytanego wniosku dotyczącego przesunięcia obrad Walnego Zgromadzenia na inny termin.

Głosowanie: Za - 11 Przeciw- 152

Wniosek został odrzucony.

Z treści porządku obrad WZ oraz protokołu z dnia 30 czerwca 2012 roku wynika, iż było to zebranie sprawozdawcze . Zwołując Walne Zgromadzenie we wrześniu 2013 Spółdzielnia naruszyłaby przepisy ustawy prawo spółdzielcze art.39 § 1 nakazujący odbycie Zebrania w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego w celu zatwierdzenia sprawozdania finansowego za poprzedni rok.

-wniosek formalny z dnia 22.06.2013 członek Spółdzielni złożył ustny wniosek o przełożenie obrad Walnego Zgromadzenia na miesiąc wrzesień 2013 w związku z brakiem przygotowania i wyłożenia przez Zarząd we właściwym terminie dokumentów wynikających ze złożonych przez członków wniosków, ustalono termin dalszego obradowania na dzień 28.09.2013r Przewodnicząca WZ odczytała i poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie przerwania obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 22.06.2013 roku. Głosowanie: Za - 99 Przeciw - 2

Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 1 / 2013

W oparciu o dokumentację Walnego Zgromadzenia z dnia 22.06.2013 stwierdzono, iż naruszono postanowienia wynikające z ;

-art.39 § 1 ustawy prawo spółdzielcze nakazujący odbycie Zebrania w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego w celu zatwierdzenia sprawozdania finansowego za poprzedni rok.

Na odbytych Walnych Zgromadzeniach za okres badania lustracyjnego tj.2012-2014 podjęto 54 uchwały dotyczących m.in.: przyjęcia wniosków z lustracji pełnej RSM Radom za lata 2009 – 2011, przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej, zatwierdzenia

sprawozdania finansowego, podziału nadwyżki bilansowej, udzielenia absolutorium, nie udzielenie absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu, w sprawie zbycia nieruchomości, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Badanie lustracyjne dokonało analizy podjętych uchwał metodą losową pod względem zgodności z uprawnieniami Walnego Zgromadzenia wynikającymi z postanowień statutu oraz z przepisami wynikającymi z Ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Uchwały były uwzględnione w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, poza uchwałą nr 1/2013 roku z dnia 22.06.2013.

Dokumentacja z odbytych Walnych Zgromadzeń za lata 2012-2014 jest kompletna .
Prawidłowość zwołania WZ i sposób zawiadomienia członków nie nasuwa uwag.

Sprawy Sądowe w zakresie zaskarżonych uchwał z Walnych Zgromadzeń:

Uchwała nr 6/2014, nr 7/2014 Walnego Zgromadzenia RSM z dnia 14.06.2014r.

W dniu 5 marca 2015r. w sprawie z powództwa Marka Pietrzaka członka o uchylenie uchwał sygn. akt IC 1097/14 Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny wydał wyrok następującej treści:
uchyla uchwałę nr 6/2014 Walnego Zgromadzenia RSM z dnia 14.06.2014r. w części dotyczącej wyrażenia zgody na pokrycie indywidualnych niedopłat wynikających z łącznego rozliczenia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków za 2013 rok w kwocie 781.836,45 zł;

uchyla uchwałę nr 7/2014 Walnego Zgromadzenia RSM z dnia 14.06.2014r.;
zasądza od RSM na rzecz Marka Pietrzaka członka kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Od w/w wyroku RSM Radom złożyła apelację. Sprawa w toku

Uchwała nr 19/2013 dot. wyborów uzupełniających skład Rady Nadzorczej

W dniu 13 maja 2015r. w sprawie z powództwa Marty Kibler członka o uchylenie uchwały nr 19/2013 sygn. akt IC 1727/13 Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny wydał wyrok następującej treści:

oddala powództwo;

zasądza od powódki Marty Kibler członka na rzecz Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sprawa sądowa w toku sygn.akt I C 176/13. z lat 2007/2010

Uchwała Rady Nadzorczej RSM nr 40/2010, 41/2010, 42/2010, 43/2010, 44/2010 z dnia 27.10.2010r. oraz Uchwały RN RSM nr 47/2010, z 16.11.2010r. nr 11/2010, 12/2010, 13/2010, 14/2010, 15/2010, 16/2010 z dnia 19 lipca 2010r

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego sygn. akt I ACa 508/14 z dnia 19 listopada 2014r. na skutek apelacji powoda Marka Pietrzaka od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 29 kwietnia 2013r., sygn. akt I C 526/11 zmieniono wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu i uznano za nieistniejące następujące uchwały Rady Nadzorczej RSM nr 40/2010, 41/2010, 42/2010, 43/2010, 44/2010 z dnia 27.10.2010r. oraz Uchwały RN RSM nr 47/2010,

z 16.11.2010r. nr 11/2010, 12/2010, 13/2010, 14/2010, 15/2010, 16/2010 z dnia 19 lipca 2010r.

- uchwałą nr 40/2010 Rada Nadzorcza RSM z dnia 27.10.2010r. w przedmiocie uchwalenia stawki za centralne ogrzewanie na osiedlu Gołębiów I, ustalono stawki za centralne ogrzewanie.

-uchwałą nr 41/2010 z dnia 27.10.2010r. Rada Nadzorcza RSM ustaliła stawki za centralnie ciepłą wodę dla gospodarstw domowych tzw. nieopomiarowanych dla osiedla Gołębiów I i osiedla XV Lecia, a uchwałą nr 42/2010 Rada Nadzorcza RSM ustaliła stawki za centralnie ciepłą wodę dla gospodarstw domowych tzw. opomiarowanych dla osiedla Gołębiów I i osiedla XV Lecia

-odnośnie uchwały nr 43/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 27.10.2010r. w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy. Na podstawie w/w uchwały, zwiększono stawkę odpisu na fundusz remontowy z kwoty 0,50 zł/m² do 0,70 zł/m². W/w uchwała obowiązywała od 01.02.2011r. do 31.10.2013r

-odnośnie uchwały nr 44/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 27.10.2010r. w sprawie stałej opłaty na pokrycie niedoboru zimnej wody. Na podstawie w/w uchwały wprowadzono opłatę stałą na pokrycie niedoboru zimnej wody dla osiedla XV-Lecia - 0,03 zł/m², i dla osiedla Gołębiów I – 0,13 zł/m². W/w uchwała obowiązywała od 01.02.2011r. do 30.06.2013r

-odnośnie uchwały nr 47/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 16.11.2010r. w sprawie uchwalenia stawki eksploatacyjnej. Na podstawie w/w uchwały, zmieniono stawkę eksploatacyjną ; dla osiedla XV-Lecia z kwoty 2,32 zł/m² na 1,73 zł/m² i dla osiedla Gołębiów I z 2,57 zł/m² na 1,90 zł/m². W/w uchwała obowiązywała od 01.02.2011r. do 30.09.2012r.

- odnośnie uchwały nr 11/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 19.07.2010r. – uchwała ta potwierdza uchwałę Rady Nadzorczej nr 35/2008 z dnia 05.12.2008r. dotyczącą wybory firmy do badania sprawozdania finansowego za 2008r
- odnośnie uchwały nr 12/2010 i 13/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 19.07.2010r. – uchwały te potwierdzają uchwały Rady Nadzorczej RSM nr 36/2008 i 37/2008 z dnia 05.12.2008r., dotyczące zmiany stawki za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych i użytkowych RSM.
- odnośnie uchwały nr 14/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 19.07.2010r. uchwała ta potwierdza uchwałę RN nr 17/2009 z dnia 24.04.2009r., dotyczącej zmiany stawek za zimną wodę i odprowadzenie ścieków.
- odnośnie uchwały nr 15/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 19.07.2010r. Uchwała ta potwierdza uchwałę RN nr 18/2009 z dnia 24.04.2009r. dotyczącej zmiany stawek za centralną ciepłą wodę
- odnośnie uchwały nr 16/2010 Rady Nadzorczej RSM z dnia 19.07.2010r. – uchwała ta potwierdza uchwałę Rady Nadzorczej RSM nr 19/2009 z dnia 24.04.2009r., dotyczącą zmiany stawki za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych RSM

O ustalenie nieistnienia uchwały nr 25/2007 z dnia 27.06.2007r. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sprawa sądowa w toku sygn.akt I C 176/13.

Oświadczenie dotyczące zaskarżonych do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej stanowi załącznik nr 11 do protokołu lustracji

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza wypełniała swoje obowiązki wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Statutu Spółdzielni §28 -§40., Statutu, oraz regulaminu Rady Nadzorczej. W ramach organizacji pracy Rady Nadzorczej funkcjonują powołane ze składu Rady stałe komisje: Rewizyjną i GZM. .

Zgodnie z § 29

ust.1 Statutu. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków w ilości: 7 członków z Osiedla XV Lecia i 5 członków z Osiedla Gołębiów.

ust.4 Jednocześnie z wyborami do Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory Zastępców Członków Rady Nadzorczej, w liczbie po dwóch z każdego Osiedla

Statut § 30. stanowi:

ust.1 Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu odbytym po trzech latach.

ust.2 Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

W/w cytata Statutu uwzględnia postanowienia zawarte w art. 8² ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Obecnie urzędująca Rada Nadzorcza została wybrana w dniu 25.06.2015r. uchwałą nr 10/2015. obowiązki wykonuje w następującym składzie:

wyborów Członków i Zastępców Członków RN

Członkowie RN z Osiedla XV lecia:

Gregorek Paweł
Butkowski Marek
Grzesik Halina
Kucharska Jolanta
Parszewska Alicja
Skocka Anna
Tokarski Adam

Członkowie RN z Osiedla Gołębiów I:

Półbratka Małgorzata
Słomka Zofia
Gielniowska Genowefa
Porebski Roman
Wójcik Marek

Zastępcami Członków RN zostali wybrani:

Z osiedla XV lecia:

Stępniewska Anna
Łuksa Michał

Z osiedla Gołębiów I:

Maj Elżbieta
Strzelec Andrzej

Wybrani Członkowie Rady Nadzorczej dokonali ukonstytuowania na posiedzeniu w dniu 26.06.2015r. i od tego dnia skład RN przedstawiał się następująco:

Butkowski Marek - Przewodniczący RN (Uchwała RN nr 18/2015)

Półbrattek Małgorzata – Z-ca Przewodniczącego RN (Uchwała RN nr 19/2015)
Parszewska Alicja – Z-ca Przewodniczącego RN (Uchwała RN nr 20/2015)
Gielniowska Genowefa – Sekretarz RN (Uchwała RN nr 21/2015)
Kucharska Jolanta - Przewodnicząca Komisji GZM (Uchwała RN nr 22/2015)
Wójcik Marek - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej (Uchwała nr 23/2015)
Gregorek Paweł
Grzesik Halina
Porębski Roman
Skocka Anna
Słomka Zofia
Tokarski Adam

W związku ze złożoną rezygnacją z pracy w Radzie Nadzorczej przez p. Romana Porębskiego do składu Rady zaproszona została zastępca członka RN z osiedla Gołębiów I p. Maj Elżbieta i od dnia 26.08.2015r

Składy Komisji zostały przyjęte uchwałami na posiedzeniu w dniu 23.09.2015r.:
Komisja GZM – Uchwała nr 38/2015 i Komisja Rewizyjna – Uchwała nr 39/2015

Skład Rady Nadzorczej ujawniono w Krajowym Rejestrze Sądowym w Dziale 2
Rubryka 2

Z dokumentacji posiedzeń Rady Nadzorczej za lata 2012-2014 wynika, iż członkowie Rady Nadzorczej byli delegowani do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie Spółdzielni.

Informacje o składzie Rady Nadzorczej i delegowaniu do pracy w Zarządzie Spółdzielni w okresie objętym badaniem tj. lata 2012 – 2014 przedstawiono w Załączniku nr 12 do protokołu lustracji.

W okresie badania lustracyjnego Rada Nadzorcza odbyła :

- w 2012 roku 16 posiedzeń podjętych uchwał 50
- w 2013 roku 23 posiedzeń podjętych uchwał 90
- w 2014 roku 17 posiedzeń podjętych uchwał 54.

Tematem obrad były min: sprawy finansowe Spółdzielni, organizacyjne, gospodarcze. Rada w okresie 2012-2014 podjęła 194 uchwał, jest prowadzony rejestr uchwał. Ustawa Prawo Spółdzielcze Art. 88a. § 1 stanowi :

„ Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu

pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje rada nadzorcza”

W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, że Rada Nadzorcza Spółdzielni w czasie swego urzędowania nie wypełniła obowiązku w tym zakresie, iż nie podejmowała uchwał zatwierdzających roczne sprawozdania finansowe spółdzielni.

Rada Nadzorcza sprawozdania ze swej działalności przedstawia Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdania Rady Nadzorczej są sporządzane za okres roku kalendarzowego. W badanym okresie sprawozdania Rady Nadzorczej zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu,

W badanym okresie tj 2012 do maja 2014 z dokumentacji Walnych Zgromadzeń wynika, iż sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2012 zostało przyjęte Uchwałą nr 10/2013 WZ z dnia 28.09.2013, za rok 2013 zostało przyjęte Uchwałą nr 14/2014 WZ z dnia 14.06.2014r,

W toku lustracji ustalono, iż Rada zajmowała się problematyką zgodną z kompetencjami tego organu, określonymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 39 Statutu Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje za wynagrodzeniem - otrzymują za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:

- Dla Członków Rady Nadzorczej dieta ryczałtowa miesięczna w wysokości 10% najniższego wynagrodzenia za pracę wg wskaźników opublikowanych przez GUS.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje dietę o 40% wyższą od ustalonego dla członków RN.
- Członkowie prezydium i Przewodniczący Komisji otrzymują dietę o 30% wyższą od ustalonego dla członków RN.
- Dieta przysługuje miesięcznie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej

Badanie lustracyjne nie wnosi uwag do procedur obradowania przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, a także do sporządzania i przechowywania dokumentacji Rady.

Zarząd Spółdzielni

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz. Do zadań Zarządu należy bezpośrednio zarządzanie wszystkimi sprawami Spółdzielni w granicach określonych przepisami prawa, statutu oraz stosownie do postanowień

uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Kompetencje Zarządu oraz sposób jego działania określono w Statucie od § 41 § 45 . Zarząd jest dwu osobowy, w tym Prezes, i Wiceprezes. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Pracami Spółdzielni w okresie badania lustracyjnego kierował Zarząd powołany przez Radę Nadzorczą.

Skład Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2012 – 2014:

Od 01.01.2012r. do 27.03.2012r. działalnością Spółdzielni kierował jednoosobowo Prezes Zarządu p. Marek Pytlarz.

Prezes Zarządu p. M. Pytlarz powołany Uchwałą RN nr 35/2007 w dniu 20.09.2007r., odwołany został z funkcji Uchwałą RN nr 8/2012 w dniu 27.03.2012r.

W okresie od 28.03.2012r. do 31.12.2012r. Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie:

Dariusz Piątek- Prezes Zarządu RSM – oddelegowany do pełnienia obowiązków Uchwałami RN nr 10/2012 z dnia 27.03.2012r. i nr 32/2012 z dnia 19.06.2012r., a następnie wybrany na stanowisko Prezesa Uchwałą RN nr 34/2012 z dnia 17.07.2012r.

Edward Dmochowski - Wiceprezes Zarządu RSM oddelegowany do pełnienia obowiązków Uchwałami RN nr 11/2012 z dnia 27.03.2012r. i nr 33/2012 z dnia 19.06.2012r., a następnie wybrany na stanowisko Wiceprezesa Uchwałą RN nr 35/2012 z dnia 17.07.2012r.

W 2013r. skład Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawiał się następująco:

Dariusz Piątek – pełniący funkcję Prezesa Zarządu do dnia 05.03.2013r. Odwołany Uchwałą RN nr 25/2013 z dnia 05.03.2013r.

Edward Dmochowski – pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu do dnia 28.02.2013r. Odwołany Uchwałą RN nr 24/2013 z dnia 28.02.2013r.

Hubert Kaczmarek – oddelegowany członek RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu z powierzeniem pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu – Uchwała Rady Nadzorczej nr 26/2013 z dnia 05.03.2013r.

Wiesław Łukawski – oddelegowany członek RN do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu z powierzeniem pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu – Uchwała Rady Nadzorczej nr 27/2013 z dnia 05.03.2013r., a następnie odwołany z dniem 15.05.2013r. z powyższej funkcji Uchwałą RN nr 43/2013 z dnia 29.04.2013r.

Elżbieta Wielgosik – wybrana w dniu 29.04.2013r. Uchwałą RN nr 41/2013 na Członka Zarządu RSM z powierzeniem funkcji Prezesa Zarządu od dnia 15.05.2013r. Hubert Kaczmarski – odwołany z dniem 15.05.2013r. z funkcji p.o. Prezesa RSM i oddelegowany z dniem 16.05.2013r. do pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu RSM, a następnie Uchwałą RN nr 55/2013 w dniu 25.06.2013r. wybrany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu z powierzeniem tej funkcji od dnia 01.07.2013r.

Obecnie urzędujący Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w osobach:

Elżbieta Wielgosik – Prezes Zarządu

Hubert Kaczmarski – Wiceprezes Zarządu

jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę.

Skład Zarządu został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Szczegółowe informacje na temat składu osobowego Zarządu Spółdzielni w okresie badania lustracyjnego zawiera załącznik nr 13 do niniejszego protokołu.

Z obecnie urzędującym Prezesem Spółdzielni umowę zawarła Rada Nadzorcza.

Prezes Spółdzielni bezpośrednio kieruje działalnością spółdzielni. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowanie i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu oraz podział czynności pomiędzy członków Zarządu określa Regulamin Zarządu.

Lustracji okazano dokumentację z posiedzeń Zarządu. Z posiedzeń Zarządu sporządzane są protokoły. Protokoły są opatrzone datą posiedzenia, listą osób biorących udział w posiedzeniu i podpisane przez członków Zarządu. Lustrator dokonał sprawdzenia protokołów z posiedzenia Zarządu metodą losową, z których wynika:

Ilość przeprowadzonych posiedzeń i podjętych uchwał przez Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w badanym okresie z podziałem na poszczególne lata wynosi

W roku 2012 Zarząd odbył 46 protokołowanych posiedzeń na których podjął 171 uchwał.

W roku 2013 Zarząd odbył 43 protokołowane posiedzenia na których podjął 109 uchwał.

W roku 2014 Zarząd odbył 22 protokołowane posiedzenia na których podjął 109 uchwał

Oświadczenie woli za Spółdzielnię zgodnie z § 45 ust. 1 Statutu składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik).

Dla podjęcia uchwał i odpowiednich decyzji Zarząd przygotowuje opracowania informacji w postaci danych dotyczących min:

- stanu finansowego Spółdzielni,
- ustalenie projektów rocznych planów gospodarczo -finansowych,
- sprawy organizacji pracy Biura Spółdzielni,
- zagadnienia dotyczące remontów zasobów Spółdzielni, planów remontowych,
- sprawy zadłużeń członków i najemców lokali, sprawy najmu lokali użytkowych,
- sprawy indywidualne członków Spółdzielni.

Zarząd na każde Walne Zgromadzenie sporządza sprawozdanie ze swojej działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy. Przedstawione do badania lustracyjnego sprawozdania za okres badania lustracyjnego obejmują całokształt działalności Spółdzielni.

Badanie lustracyjne w zakresie pracy Zarządu Spółdzielni za okres badania lustracyjnego sposobu załatwiania spraw przez Zarząd upoważniają do stwierdzenia, iż Zarząd wypełnia obowiązki przypisane do tego organu.

Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

Spółdzielnia posiada schemat organizacyjny.

Schemat organizacyjny Biura Spółdzielni przedstawia funkcje komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz stanowisk indywidualnych.

Załącznik nr 14 przedstawia schemat organizacyjny Spółdzielni.

Zarządzaniem zasobami Spółdzielni zajmuje się Zarząd, który jest powoływany przez Radę Nadzorczą. Zatrudnienie w Spółdzielni w okresie badania lustracyjne przedstawia poniższa tabela:

	<i>w osobach w etatach</i>		<i>w osobach w etatach</i>	
<i>Stanowiska nierobotnicze</i>	<i>41</i>	<i>40,75</i>	<i>38</i>	<i>38</i>
<i>Stanowiska robotnicze</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>27</i>	<i>27</i>

Razem	71	70,75	65	65
Umowy cywilnoprawne w tym:	10		8	
umowy zlecenia	9		8	
umowy o dzieło	1			
Ogółem	81		73	

W Spółdzielni istnieje funkcja Społecznego Inspektora Pracy. Funkcję tę piastuje p. Krzysztof Brudzyński zatrudniony na stanowisku Elektromontera na osiedlu Gołębiów I.

Średnie wynagrodzenie pracowników RSM w latach 2012 – 2014

(bez: nagród jubileuszowych, odpraw, odszkodowań i ekwiwalentów za urlop)

Rok	Wynagrodzenia osobowe	Średnie zatrudnienie w etatach	Średnie wynagrodzenie
2012	2 667 143,65	71,64	3 102,48
2013	2 491 743,06	68,17	3 045,99
2014	2 427 381,87	61,29	3 300,41

Akta osobowe pracowników etatowych sprawdzono systemem losowym. Lustrator zapoznał się z pięcioma teczkami osobowymi.

Dokumenty osobowe przechowywane są w specjalnych teczkach – Akta Osobowe. Teczki te są opisane i ponumerowane, zgodnie z przepisami prawa składają się z trzech części: A, B i C:

- 1) część A – dokumentowanie podjęcia pracy przez pracownika,
- 2) część B – prowadzenie akt osobowych oraz dokumentacja w sprawach

związanych ze stosunkiem pracy (dot. zawarcia umowy o pracę i przebiegu zatrudnienia),

- 3) część C – przepisy przejściowe i końcowe (dokumenty dot. ustania zatrudnienia).

W zbadanych teczkach w części B znajdują się zakresy czynności.

Akta osobowe prowadzone są w oparciu o Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunku pracy i prowadzenia akt osobowych pracownika (Dz. U. Nr 62 poz. 286 z dnia 01.06.1996 r.) oraz na podstawie art. 94 pkt 9a Kodeksu pracy. Akta osobowe prowadzone są zgodnie z ww. przepisami.

Akta osobowe pracowników są przechowywane w Biurze Spółdzielni.

Pracownicy Spółdzielni w bardzo ograniczonym zakresie uczestniczą w specjalistycznych szkoleniach i seminariach organizowanych dla kadry spółdzielni mieszkaniowych, wg. kompetencji -tematyka niezbędna w zarządzaniu majątkiem spółdzielni i jej członków.

Do prowadzenia dokumentacji dotyczącej zatrudnienia i wynagrodzeń lustracja uwag nie wnosi.

Obsługę Spółdzielni, oprócz pracowników etatowych wykonują osoby oraz firmy zewnętrzne na podstawie umów cywilno - prawnych , /zlecenia/.

Wykaz zawartych umów na obsługę spółdzielni zawiera załącznik nr 15 do niniejszego protokołu.

2. Zagadnienia członkowskie

- zasady przyjęć członków i ustalenia członkostwa,
- praw i obowiązków członków,
- ustanowienie tytułów prawnych do lokal

zostały uregulowane w postanowieniach Statutu rozdział II – X § 6-§ 18 .

Na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia liczyła członków 4737 ogółem

w tym 3 osoby prawne: Spółdzielnia Rzemieśnicza Metalowców ul. Zientarskiego

- tytułu dzierżawy gruntu pod budynkiem, Mazowiecki Szpital Specjalistyczny sp. z

o.o ul. Aleksandrowicza 5 – tytuł posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do

mieszkania ul Zbrowskiego 108 m 14, Urząd Skarbowy ul. Zbrowskiego 106 - z tytułu posiadania spółdzielczych własnościowych praw do garaży: ul. Obrońców W-wy 2a nr 9 , ul. Obrońców W-wy 2a nr 10

Stan członków w okresie badania lustracyjnego przedstawiał się następująco:

2012 rok

ilość członków ogółem 5015, ilość przyjętych w poczet członków 43, ilość rezygnacji 47, ilość wykluczonych 0.

2013rok

ilość członków ogółem 4954, ilość przyjętych w poczet członków 16, ilość rezygnacji 66, ilość wykluczonych 11.

2014 rok

ilość członków ogółem 4737, ilość przyjętych w poczet członków 10, ilość rezygnacji 48, ilość wykluczonych 14.

Badaniem lustracyjnym objęto stan prowadzonego rejestru i akt członkowskich. Badania dotyczyły prawidłowości zapisów i kompletności prowadzonych akt członkowskich.

Prowadzenie rejestrów wynika z postanowień:

art. 30 Prawo spółdzielcze

art. 17⁶ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku.

Spółdzielnia prowadzi :

- rejestr członków spółdzielni /prowadzony jest w formie ksiąg/
- rejestr lokali, do których zostały założone oddzielne księgi wieczyste /odrębna własność lokali /Rejestr prowadzony jest w systemie komputerowym./

w badanym okresie lustracyjnym RSM Radom dokonała wykluczeń członków:

Osoby wykluczone z członkostwa wykazane w 2013r w ilości 11 osób

Podstawą prawną wykluczenia 10 osób jest : § 12 ust.2 pkt 4., § 14 ust.1 i § 33 ust.1 pkt 14 Statutu RSM Radom.

Wykluczenia z członkostwa wynikają z uporczywego uchylania się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni (zadłużenia z tytułu zaległości w

opłatach eksploatacyjnych).

Wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie poszczególnych osób są kierowane z Działu Windykacji. Dział Członkowsko-Mieszkaniowy otrzymuje kopię Uchwał o wykluczeniu przez Radę Nadzorczą.

Podstawą prawną wykluczenia 1 osoby jest: §12 ust.2 pkt 4, § 14 ust. 1 i § 33 ust. 1 pkt 14 Statutu RSM

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu z członkostwa w związku z licznymi skargami na nieprzestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego oraz w związku z uporczywym uchylaniem się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

Osoby wykluczone z członkostwa wykazane w 2014r w ilości 14 osób

Podstawą prawną wykluczenia 14 osób jest: §12 ust.2 pkt 4, § 14 ust.1 i § 33 ust.1 pkt 14 Statutu RSM.

Wszystkie wykluczenia z członkostwa wynikają z uporczywego uchylania się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

Rotacja członków RSM Radom powoduje aktualizację w Rejestrze Członków oraz w teczках członkowskich.

W zasobach Spółdzielni na wniosek członków Spółdzielni dokonano przekształceń uprawnień do lokali w prawo odrębnej własności.

W RSM Radom na 31.12.2014 roku zostało wyodrębnionych w prawo odrębnej własności z udziałem w gruncie 1.809 lokali.

Zmiany dotyczące praw do lokali są udokumentowane w formie aktów notarialnych. Na dzień 31.12.2014 roku ogółem podpisano 1 809 akty notarialne.

W wyniku badania lustracyjnego ustalono, iż Spółdzielnia wypełnia obowiązek wynikający z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie badania lustracyjnego tj. w latach 2012-2014 skierowano do Sądu 547 spraw. Podstawowe dane liczbowe dotyczące zagadnień spraw Sądowych :

2012 rok.

W 2012 roku skierowano do sądu 133 sprawy z czego:

- o zapłatę **123** pozwy na łączną kwotę **985.043,15 zł** (należność główna wraz z odsetkami)

- o eksmisje z lokalu 6 pozwów,
- o ustanowienie kuratora 1 pozew,
- o stwierdzenie nabycia spadku 2 wnioski,
- o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego 1 wniosek.

2013 rok

W 2013 roku skierowano do sądu 160 spraw z czego:

- o zapłatę 155 pozwy na łączną kwotę 1.479.120,47 zł (należność główna wraz z odsetkami)
- o eksmisje z lokalu 5 pozwów,

2014 rok

W 2014 roku skierowano do sądu 254 spraw z czego:

- o zapłatę 219 pozwów na łączną kwotę 1.800.257,67 zł (należność główna wraz z odsetkami)
- o eksmisje z lokalu 28 pozwów,
 - 7 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku

Zgodnie z dokumentacją przedstawioną do lustracji czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych prowadzone są przez Dział Prawno-Windykacyjny Spółdzielni wraz z pracownikami prowadzącymi sprawy windykacyjne w administracjach poszczególnych osiedli.

Zakres działania Działu Prawno-Windykacyjnego obejmuje:

- 1) gromadzenie informacji o dłużniku,
- 2) kontakt z dłużnikiem (telefoniczny, listowny, osobisty),
- 3) wysyłanie zwykłych wezwań do zapłaty,
- 4) kierowanie wniosków o udostępnienie danych osobowych do MSWiA,
- 5) postępowania sądowe i egzekucja komornicza:
 - a) wysyłanie wezwań przedsądowych,
- b) przygotowanie pozwu,
- c) kierowanie spraw do Sądu,
- d) prowadzenie teczek dotyczących dłużników,
- e) wystąpienie do Sądu z wnioskiem o klauzulę wykonalności,
- f) wysyłanie wezwań przedegzekucyjnych,
- g) wysyłanie do Komornika wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
- h) prowadzenie korespondencji z Komornikiem,
 - i) prowadzenie Repertorium spraw Sądowych w formie elektronicznej jak i papierowej,
 - j) prowadzenie terminarza spraw sądowych,

6) postępowanie ugodowe:

- a) zawieranie ugód z dłużnikami na ratalną spłatę zadłużenia,
- b) zawieranie ugód dotyczących zwrotu stawki eksploatacyjnej,
- c) monitorowanie realizacji zawartych ugód,
- d) wysyłanie pism upominających w przypadku nie wywiązywania się z warunków ugody.

Wezwania zwykle do zapłaty wysyłane są do osób/podmiotów, u których występują zaległości w opłatach za 3 miesiące oraz jednocześnie dług ten jest większy niż 1000 zł. W wezwaniu zwykłym określa się termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnym odsetkami za zwłokę. Wielu dłużników po otrzymaniu takiego wezwania zgłasza się do działu windykacji w celu ustalenia warunków na ratalną spłatę zadłużenia. Do dłużników, którzy nie zareagowali na w/w pismo kierowane jest następne wezwanie, tym razem przedsądowe, w którym to dłużnik również w ciągu 14 dni ma możliwość wpłaty należności. Wielu dłużników zgłasza się osobiście do Działu Prawno-Windykacyjnego gdzie negocjowane są warunki ugody.

W przypadku braku reakcji ze strony dłużnika na w/w wezwanie, Dział Prawno-Windykacyjny przygotowuje komplet dokumentów niezbędnych do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Na tym etapie pracownicy przygotowują pozew, który wraz z wymaganą dokumentacją kierowany jest do Sądu. Na etapie postępowania sądowego dłużnik może ubiegać się o zawarcie ugody przedsądowej.

Po uzyskaniu przez Spółdzielnię prawomocnego nakazu zapłaty lub wyroku sądowego kierowany jest wniosek do Sądu o nadanie orzeczenia klauzuli wykonalności. Po otrzymaniu tytułu wykonawczego Dział Prawno-Windykacyjny kieruje do dłużnika wezwanie przedegzekucyjne, w którym zostaje określony termin do uregulowania zasądzonych należności. Na tym etapie również jest możliwość zawarcia ugody na spłatę zadłużenia. W przypadku braku chęci dobrowolnej spłaty zadłużenia objętego tytułem wykonawczym, kierowany jest wniosek do egzekucji komorniczej. Po podjęciu działań przez komornika, na wniosek dłużnika Spółdzielnia może zawiesić postępowanie komornicze, jeżeli dłużnik w formie pisemnej zobowiąże się do ratalnego regulowania zadłużenia.

Realizacja ugód zawartych w toku wyżej opisanych czynności na każdym etapie jest comiesięcznie monitorowana. W przypadku braku wpłaty jednej raty oraz braku uiszczania opłat na bieżący czynsz dłużnik jest upominany i poinformowany pismem o dalszym sposobie postępowania RSM. W przypadku, kiedy brak jest orzeczenia sądowego RSM występuje na drogę sądową. Jeśli RSM jest w posiadaniu tytułu wykonawczego kieruje wniosek do komornika. Wielu dłużników dokonuje zaległej wpłaty raty, a z niektórymi ugody zostają zerwane.

Jak więc wynika z powyższego postępowania na każdym etapie odzyskiwania należności istnieje możliwość polubownego załatwienia sprawy. Pozyskane informacje o dłużniku (czyli jego sytuacja osobista i materialna) oraz wysokość zadłużenia rzutują na decyzję odnośnie ustalenia raty ugody.

W przypadku uzyskania informacji, że dłużnik nie mieszka pod wskazanym adresem (np. wysłane do dłużnika wezwanie do zapłaty zostało zwrócone przez pocztę z adnotacją, że adresat wyprowadził się) – Dział Prawno-Windykacyjny występuje niezwłocznie do odpowiednich organów o podanie aktualnego adresu dłużnika (tzw. „Wniosek o udostępnienie danych osobowych”) i kieruje wezwanie na wskazany adres.

W przypadku kiedy uzyskano informację, że dłużnik zmarł (np. wysłane do dłużnika wezwanie do zapłaty zostało zwrócone przez pocztę z adnotacją, że adresat nie żyje) Dział Prawno-Windykacyjny zwraca się do administratora, aby niezwłocznie osobiście ustalił, kto w danym momencie w nim zamieszkuje i kim był dla niego dłużnik oraz jakich spadkobierców dłużnik po sobie pozostawił. Po uzyskaniu takich informacji Dział Windykacji występuje do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym. Dział Prawno-Windykacyjny występuje również z wnioskami o wykluczenie z członkostwa RSM w celu skierowania sprawy do Sądu o eksmisję. Kroki takie podejmowane są w przypadku uporczywego nie wywiązywania się z zobowiązań wobec RSM.

Dział Prawno-Windykacyjny przygotowuje zestawienia do Gminy dotyczące wypłaty odszkodowań z tytułu nie dostarczenia przez Gminę lokali socjalnych osobom, którym takie lokale zostały zasądzone.

Na bieżąco monitorowane są wpłaty dokonywane przez komornika w toku egzekucji, a w przypadku bezpośrednich wpłat na rachunek Spółdzielni dokonywane są na bieżąco ograniczenia (korekty) egzekwowanych należności.

Dział Prawno-Windykacyjny dokonuje również wpisu dłużników do Krajowego Rejestru Dłużników.

Oświadczenie Spółdzielni dotyczące procedury czynności windykacyjnych w zakresie wierzytelności stanowi załącznik nr 16

Szczegółowy opis spraw skierowanych do Sądu z wykazem sygnatury akt, daty wyroku, zadłużenia, daty oddania do komornika w latach 2012-2014 przedstawia załącznik nr 17 do protokołu lustracji.

Lustracja stwierdza : zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa UoSM oraz przepisy wewnątrzspółdzielcze zobowiązują członków Spółdzielni, oraz osoby które posiadają prawa do lokali w zasobach RSM Radom do uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.

3.Gospodarka zasobami mieszkalnymi.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2014r. wykazano:

88 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 231.916,66 m², z czego 60 - osiedle XV lecie o powierzchni 132.240,70 m² i 28 budynków osiedle Gołębiów I o powierzchni 99675,96 m², a także lokale użytkowe na osiedlu XV lecia - 27, na osiedlu Gołębiów I – 21.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawowym zaś celem działalności jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych swoich członków i ich rodzin.

Nadzór nad zapewnieniem właściwego stanu sanitarno- porządkowego, prawidłową konserwacją terenów zielonych, stanu bezpieczeństwa sprawują pracownicy Spółdzielni wg podziału kompetencji oraz firmy zewnętrzne.

Nadzorowanie i odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, należy do zakresu czynności Wiceprezesa Spółdzielni. Osiedla zarządzane są przez Kierowników osiedli, którzy organizują i kierują pracą powierzonej jednostki. Nadzór nad pracami budowlanymi należy do zakresu czynności inspektora nadzoru ds. budowlanych.

Zasady rozliczania się Spółdzielni w zakresie GZM określa Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie wrywkowo /losowo/ przedstawionych dokumentów dotyczących kosztów i przychodów co, cew i zw za 2014r lustracja ustaliła: rozliczenia dokonano na podstawie regulaminu „Rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego „ (tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2013 z dnia 16.04.2013 r. oraz zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 51/2014 z dnia 15.12.2014r.)

Wyniki rozliczenia za 2014r. kształtowały się następująco:

Os. Gołębiów I:

co ogółem: 445.462,71;

ccw ogółem: - 49.676,83;

zw ogółem: - 144.070,13;

Os. XV Lecie:

co ogółem: 390.216,99;

ccw ogółem: - 9.141,21;

zw ogółem: - 150.760,26.

W roku 2014 stawki za centralne ogrzewanie dla obu osiedli zostały uchwalone Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 60/2013 z dnia 16.07.2013r. i obowiązywały w całym 2014r.

Stawki za c.c.w. uchwalone zostały Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 61/2013 z dnia 16.07.2013r. Dla Osiedla Gołębiów I wyniosły 27zł/m³, a dla Osiedla XV Lecia 34,74 zł/m³

Szczegółowe rozliczenie kosztów i przychodów co, ccw i zw za 2014r z podziałem na nieruchomości przedstawiono w załączniku nr 18 do protokołu lustracji

Poniżej przykład rozliczeń na podstawie powyższego Regulaminu:

Faktura od kontrahenta wpływa do Spółdzielni na dziennik. Następnie dział księgowości rejestruje daną fakturę w rejestrze faktur i sprawdza ją pod względem formalnym

oraz rachunkowym i przekazuje do Administracji celem sprawdzenia pod względem merytorycznym przez Kierowników Osiedli zgodnie z ich zakresem czynności.

Faktura opisana przez pracownika ds. rozliczeń wraz z załącznikiem sporządzonym przez ADM, dotyczącym podziału kosztów na poszczególne budynki, wraca do księgowości do akceptacji Głównego Księgowego.

W przypadku braku zastrzeżeń faktura przekazywana jest do Zarządu. Po uzyskaniu zgody na zapłatę faktury przez Zarząd Spółdzielni, faktura wraca do działu księgowości. Następuje zapłata faktury oraz zaksięgowanie faktury zgodnie z załącznikiem

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych za okres badania lustracyjnego w latach 2012-2014 oraz strukturę zadłużenia przedstawiono w zagadnieniu gospodarka finansowa Spółdzielni.

Na podstawie przedstawionych dokumentów dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) stwierdzono :

- wynik jaki uzyskuje spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości.

-wynik za dany rok księgowany na konto rozliczeń międzyokresowych pod datą 31.12. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami danego roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody GZM w roku następnym.

Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody, podlegają zwrotowi lub dopłacie. W latach 2012-2014 wyniki na mediach rozliczone.

Lustracja stwierdza: wpływy z tytułu opłat czynszowych nie zapewniają pokrycia pełnych opłat rzeczywistych kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i kosztów Zarządu.

Wspólnota Mieszkaniowa

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej za okres badania lustracyjnego tj. 2012-2014 powstała Wspólnota Mieszkaniowa zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych

„Art. 24,1 . 1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności.”

Zgodnie z ww. ustawą właściciele lokali nieruchomości: przy ul. Górniczej 9 postanowili utworzyć własny zarząd. Proces wyodrębniania się ze struktur RSM Wspólnoty Mieszkaniowej Górnicza 9 zaliczanej do zasobów osiedla XV-Lecia rozpoczął się w roku 2012 a zakończył w marcu 2013r. Powyższy proces rozpoczął się od pisma mieszkańców z dnia 14.05.2012r, które było wnioskiem o utworzenie wspólnoty pod którym to swoje podpisy złożyło 25 osób. Ówczesny zarząd na skutek wniosku zwołał Zebranie Właścicieli Lokali, które odbyło się w dwóch częściach 07.11.2012r oraz 21.11.2012r w budynku Uniwersytetu Technologiczno – Humanistycznego przy ul. B. Chrobrego 45 w Radomiu. Na w/w. zebraniu wybrany został zarząd wspólnoty. Następnie nowo wybrany zarząd zwołał na dzień 03.01.2013r zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Górniczej 9 informując o tym wydarzeniu ówczesny zarząd Spółdzielni. W skutek decyzji Wspólnoty administrowanie

nieruchomością przejęła SBM ŁUCZNIK (Akt Notarialny). Protokółarne przekazanie nieruchomości przy ul. Górniczej 9 nastąpiło dnia 16.04.2013r. natomiast jej ostateczne rozliczenie finansowe nastąpiło dnia 20.01.2014r.

Oświadczenia Zarządu Spółdzielni dotyczące tworzenia Wspólnoty stanowi załącznik nr 19 do protokołu lustracji.

4. Stan prawny gruntów które są we władaniu Spółdzielni

Spółdzielnia jest użytkownikiem gruntów położonych w Radomiu, wg stanu na dzień 31.12.2014 roku we władaniu RSM Radom pozostaje ogółem 42,7387ha

Grunty o uregulowanym stanie prawnym

L.p.	Lokalizacja	Wieczyste użytkowanie Pow. w ha	Własność i współwłasność Pow. w ha	OGÓLEM Pow. w ha
1.	2.	3.	4.	5.
1.1	Grunty Osiedle „Gołębiów I”	7,7316	16,3508	24,0824
1.2.	Grunty Osiedle XV Lecia	0,6705	17,2481	17,9186
1.3.	Grunty poza w/w osiedlami	0,3873	x	0,3873
	Razem grunty RSM	<u>8,7894</u>	<u>33,5989</u>	<u>42,3883</u>

Załącznik nr 20 przedstawia szczegółowy wykaz stanu prawnego gruntów we władaniu Spółdzielni : ogółem powierzchnie gruntów w ramach poszczególnych lokalizacji nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni bez uwzględnienia powierzchni związanych z dokonywanymi przewłaszczeniami lokali .

Z dokumentacji przedstawionej do badania lustracyjnego wynika, iż we władaniu Spółdzielni są grunty o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wykaz prowadzonych przez Spółdzielnie postępowań wyjaśniających nieuregulowanego prawa do nieruchomości gruntowej na dzień 31.12.2014 rok. obrazuje poniższa tabela

Obręb IV ark.31 (ul.Chrobrego)	Część z działki 51/37	-	Działka zabudowana budynkiem wolnostojącym istniejącej hydroforni z której zasilany jest budynek Chrobrego 13. Z uwagi na podjęcie działań Sp-ni w celu zasilania budynku Chrobrego 13 bezpośrednio z sieci wodociągowej miejskiej, sprawa uregulowania stanu prawnego gruntu pod budynkiem istniejącej hydroforni stanie się bez przedmiotowa.
Obręb IV ark.31 (ul.Prądyńskiego , Bema)	działka nr 30	0,3504	Działka wewnątrz osiedla , zabudowana bud. parterowym gospodarczym będącym własnością Spółdzielni. RSM współdziała z Gminą Miasta Radomia w celu zagospodarowania działki nr 30 między innymi Program Budżet Obywatelski

We władaniu Spółdzielni pozostają grunty niezabudowane.

Poniższa tabela obrazuje szczegółowy wykaz gruntów niezabudowanych (poza osiedlem Gołębiów I i Osiedlem XV-LECIA)

L.p.	Lokalizacja	Księga Wieczysta	Nr	Powier	Rodzaj zabudowy
			działki	zchnia	
				w ha	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.1	Obręb IV/1 ark.41 ul.Kolberga	Wieczyste użytk. RSM KWRA1R/000086 47/7	26/2	0,0172	Grunty niezabudowane
1.2.	Obręb IV/1 ark.41	Wieczyste użytk. RSM	36	0,0543	Grunty niezabudowane

ul.Kolberga	KWRA1R/000086 47/7				
1.3. Obręb II ark.10 (ul.Paderewskiego o-Zbrowskiego)	Wieczyste użytk RSM. KW RA1R/00134624/2	213/46	0,2062	Grunty niezabudowane	
1.4. Obręb II ark.10 (ul.Piwnika)	Wieczyste użytk.RSM RA1R/00134623/5	207	0,1096	Grunty niezabudowane	
Razem grunty poza osiedlami RSM (XV-lecia – G- I) Wiecz użytk.	X		0,3873		X

W wyniku badania lustracyjnego udzielono instruktażu w zakresie rozważenia podjęcia działań celem zagospodarowania gruntów niezabudowanych którymi władza Spółdzielnia dla pozyskania korzyści.

5. GOSPODARKA REMONTOWA

Spółdzielnie Mieszkaniowe jako zarządcy zasobów własnych i zasobów obcych (odrębne własności) są obowiązane do prowadzenia gospodarki remontowej w celu utrzymania nieruchomości i jej otoczenia w stanie niepogorszonym oraz w miarę możliwości do podnoszenia jej stanu technicznego, funkcjonalnego i estetycznego.

Stosownie do przepisów zawartych w art. 61-66 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, wynika obowiązek dokonywania okresowych przeglądów technicznych oraz obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

a) prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych

Art.64 w/w ustawy określa obowiązek właściciela lub zarządcy obiektu prowadzenia dla każdego obiektu budowlanego książki, stanowiącej dokument przeznaczony do zapisów dot. przeprowadzanych badań z kontroli stanu technicznego, remontów i przeglądów obiektów. Ustalono, że w Spółdzielni prowadzone są książki dla wszystkich obiektów.

Zawierają one:

- dane identyfikacyjne obiektu,
- dane techniczne charakteryzujące obiekt - kubatura, ilość kondygnacji, wyposażenie w instalacje, rodzaj konstrukcji
- dane osoby upoważnionej do dokonywania wpisów.
- mapka sytuacyjna

Książki posiadają wpisy:

- rocznych przeglądów instalacji gazowych, przewodów kominowych i połączeń wentylacyjnych, jesienne przeglądy ogólnobudowlane;
- pięcioletnich przeglądów w zakresie badania stanu izolacji przewodów elektrycznych i ochrony przeciw porażeniowej, skuteczności zerowania.

Przeglądy udokumentowane są protokołami, dokonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie. Roboty te wykonywane były zarówno przez firmy zewnętrzne jak i przez pracowników spółdzielni. Wykaz pracowników Spółdzielni posiadających uprawnienia budowlane przedstawia **Załącznik nr 21**

W roku 2012 i w 2013 częstotliwość przeglądów określona ustawą nie została zachowana.

Wykaz przeglądów w poszczególnych latach

6 BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH (Budynek spółdzielni + 2 administracje + 3 budynki usługowe)

Rodzaj przeglądu technicznego	2012 rok	2013 rok	2014 rok
Przeglądy obiektów budowlanych (roczne)	6	X	6
Przeglądy obiektów budowlanych (pięcioletnie)	X	X	6
Przeglądy kominiarskie (okres wymagany co rok)	5	5	6
Przeglądy gazowe (okres wymagany co rok)	5	5	6
Przeglądy instalacji elektrycznych (okres wymagany co 5 lat)	X	X	6
Przeglądy instalacji odgromowej (okres wymagany co 5 lat)	X	X	6

**ZESTAWIENIE PRZEGLĄDÓW TECHNICZNYCH W CAŁYCH ZASOBACH
RSM 90 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

Rodzaj przeglądu technicznego	2012 rok	2013 rok	2014 rok
Przeglądy obiektów budowlanych (roczne)	90	X	90
Przeglądy obiektów budowlanych (pięcioletnie)	X	X	90
Przeglądy kominiarskie (okres wymagany co rok)	89	89	90
Przeglądy gazowe (okres wymagany co rok)	89	89	90
Przeglądy instalacji elektrycznych (okres wymagany co 5 lat)	X	X	90
Przeglądy instalacji odgromowej (okres wymagany co 5 lat)	X	X	90

Do ksiązek obiektów wpisywane są również roboty remontowe wykonywane w danym budynku.

Sprawdzono książki obiektów i protokoły z przeglądów n/w budynków:

- Powstańców Śląskich 7
- Andersa 3
- Skorupki 7
- Orłąt Lwowskich 4
- Andersa 2
- Żwirki Wigury 6
- 11 Listopada 56
- Sportowa 9

b) zasady kwalifikacji potrzeb remontowych

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w Spółdzielni dokonywane są przeglądy zasobów, mające na celu ocenę ich stanu technicznego. Plany remontów wraz z określeniem kosztów, opracowywane są na podstawie z tych przeglądów, zaleceń pokontrolnych, a także na podstawie wizji lokalnych, wniosków mieszkańców oraz bieżących potrzeb. Plan remontów został opracowany na 2012r. oraz na rok 2014,

który zawiera potrzeby remontowe wraz z przewidywanymi kosztami na 2014r. i lata następne.

Uchwałą zatwierdzającą plany podejmuje Rada Nadzorcza.

c) tryb i kryteria doboru wykonawców robót remontowych

W okresie objętym lustracją W Spółdzielni obowiązywał „Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im J. Grzegorzewskiego” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.01.2002r. Uchwałą Nr 2, zmieniony Uchwałą Nr 8 z dnia 18.03.2014r i Uchwałą nr 16 z dnia 20.05.2014r. , który określa zasady, formy i tryby udzielania zamówień na roboty remontowe – budowlane i usługi z własnych środków Spółdzielni.

Zamówienia udziela się w trybie:

- przetargu nieograniczonego
- zapytania ofertowego
- zamówienia z wolnej ręki

Rozpatrzenia ofert dokonywała komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni w składzie co najmniej 3 osoby. Członkami Komisji Przetargowej są przedstawiciele Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Komisją kieruje Przewodniczący. Komisja ze swoich prac sporządza protokół i przedkłada do zatwierdzenia Zarządowi. Zarząd rozpatruje wnioski komisji zawarty w protokole i postanawia o udzieleniu zamówienia, wydając na tę okoliczność stosowną decyzję. Z wybranym wykonawcą zostaje zawarta umowa. Umowa na roboty remontowe jest parafowana radcą prawnym.

Informacje o przetargach i konkursach ofert przeprowadzanych w badanym okresie:

Rok 2012

1.Przetarg nieograniczony na wykonanie modernizacji hydroforni przy ulicy Sportowej 29 w Radomiu wraz z opracowaniem dokumentacji budowlano-wykonawczej”.

Przyjęto do realizacji i zawarto umowę z Zakładem Instalacji Sanitarnych Biuro Projektowe .

2.Przetarg nieograniczony na wykonanie zamówienia pn.: Opracowanie dokumentacji

projektowej dla realizacji zadania pn.: Budowa hydroforni w budynku przy ulicy Chrobrego 13 w Radomiu wraz z budową nowego przyłącza wodociągowego oraz likwidacją przyłącza istniejącego”. Przyjęto do realizacji złożoną ofertę przez Zakład Projektowo- Usługowy .

3.Przetarg nieograniczony na wykonanie zamówienia pn.: „Wymiana pokrycia dachu papą termozgrzewalną, remont kominów z dociepleniem i kolorystyką, wymiana obróbek blacharskich i orynowania, malowanie ścian zewnętrznych poddasza i ogniomurów, wymiana instalacji odgromowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego będącego w zasobach RSM przy ulicy gen. Wł. Andersa 3 w Radomiu. Przyjęto do realizacji ofertę: Zakład Remontowo-Budowlany i zawarto stosowną umowę

Rok 2013

1.Konkurs ofert na wykonanie naprawy nawierzchni drogowej asfalto-betonowej na osiedlu

„Gołębiów I” w Radomiu. Przyjęto do realizacji i zawarto stosowne umowy.

2.Przetarg nieograniczony na remont 14 płyt balkonowych na budynku przy ulicy Prądyńskiego 1 w Radomiu. Przyjęto do realizacji.

3.Przetarg nieograniczony na wymianę starej stolarki okiennej drewnianej na stolarkę PCV na klatkach schodowych i piwnicach budynków mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach RSM. Dokonano wyboru oferty i zawarto umowę.

4.Przetarg nieograniczony na wymianę starej stolarki okiennej drewnianej na stolarkę PCV na klatkach schodowych i piwnicach 15 budynków mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach RSM. Dokonano wyboru oferty i zawarto umowę.

5.Konkurs ofert na wykonanie remontu pokrycia dachu na budynku – siedziba Zarządu RSM przy ulicy Zbrowskiego 104 w Radomiu. Wybrano do realizacji ofertę i zawarto umowę.

6.Konkurs ofert na remont płyt balkonowych wraz z obróbkami blacharskimi,

plytami osłonowymi i balustradami balkonowymi, uzupełnienie i naprawa odpadającego tynku ze ścian zewnętrznych na elewacji budynku, remont murów oporowych zjazdu przy szczycie budynku, na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy 11-go Listopada 32/38 w Radomiu.

Dokonano wyboru oferty i zawarto umowę.

Rok 2014

1. Wykonanie 5-letnich przeglądów technicznych i wykonanie przeglądów rocznych budynków będących w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.

Z wybranym wykonawcą robót zawarto umowę.

2. Postępowanie przetargowe na wykonanie zamówienia pn.: Wymiana pokrycia dachu papą termozgrzewalną, wymiana obróbek blacharskich wraz z niezbędnymi robotami towarzyszącymi na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu na osiedlu Gołębiów I: budynki Powstańców Śląskich 7 I Orląt Lwowskich 4. Z wybranym wykonawcą robót zawarto umowę.

3. Postępowanie przetargowe na wykonanie zamówienia pn.: Wymiana starej stolarki okiennej drewnianej na stolarkę PCV na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnych i piwnicach w 21 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu: Zadanie I: Andersa 1 Andersa 2; Zadanie II: Andersa 3, Kotarbińskiego 3; Zadanie III: Kotarbińskiego 5, Orląt Lwowskich 6, Kotarbińskiego 1-uzupeł. Kotarbińskiego 4 - uzupeł.; Zadanie IV: Kusocińskiego 1, Sportowa 31, Bema 1, Bema 3; Zadanie V: Bema 5, Sportowa 7, Sportowa 9; Zadanie VI: Sportowa 29, Sportowa 33, Sportowa 35; Zadanie VII: Prądyńskiego 1, Prądyńskiego 2, Prądyńskiego 5. Z wybranym wykonawcą zawarto umowę.

4. Postępowanie przetargowe na wykonanie zamówienia pn.: Wykonanie nawierzchni chodnika z kostki brukowej o grubości 8cm wraz z obrzeżami oraz niezbędnymi robotami towarzyszącymi biegnącego wzdłuż budynku Powstańców Śląskich 11 do ulicy Ks. Skorupki oraz od ulicy Ks. Skorupki wzdłuż bloku ul. Andersa 2 do skrzyżowania przy parkingu na Osiedlu Gołębiów w Radomiu. Wybrany Wykonawca robót zawarł ze Spółdzielnią stosowną umowę.

5. Przeprowadzenie postępowania przetargowego na wykonanie zamówienia pn.:

Wymiana pokrycia dachu papą termozgrzewalną, wymianą obróbek blacharskich wraz z niezbędnymi robotami towarzyszącymi na budynku mieszkalnym wielorodzinnym Sportowa 35 w Radomiu, będącym w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.

Wybrany Wykonawca robót zawarł ze Spółdzielnią stosowną umowę.

ANALIZA LOSOWO WYBRANYCH ROBÓT REMONTOWYCH:

Rok 2012

Remont poszycia dachowego na budynku mieszkalnym przy ul. Andersa 3 w zasobach RSM w Radomiu.

Przetarg nieograniczony.

1. Ogłoszenie o przetargu:

Informacja o przetargu została wyemitowana w Gazecie Wyborczej w dniu 26.09.2012r., podana na stronie internetowej RSM oraz na tablicy ogłoszeń RSM.

2. W wyznaczonym terminie złożono 5 ofert.

3. Komisja po rozpoznaniu ofert wnioskuje do Zarządu o wybór najkorzystniejszej oferty Zakładu Remontowo-Budowlanego na kwotę 75.923,42zł + podatek VAT.

4. W dniu 26.10.2012r. z wybranym wykonawcą została zawarta umowa nr 776/2012.

5. Umowa zawierała między innymi:

- Określenie przedmiotu zamówienia: Wymiana pokrycia dachu papą termozgrzewalną, remont kominów z dociepleniem i kolorystyk, wymiana obróbek blacharskich i orynnowania, malowanie ścian zewnętrznych poddasza i ogniomurów, wymiana instalacji odgromowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. gen. WB. Andersa 3 w Radomiu,
- Termin realizacji: 31.10.2012r - 30.11.2012r.
- Wynagrodzenie w wysokości 81.997,29zł brutto w tym podatek VAT w wysokości 8%.
- Termin zapłaty 30 dni od daty złożenia faktury z siedzibie Zamawiającego wraz z kompletem dokumentów rozliczeniowych.
- Kary umowne
- Gwarancja na 36 miesięcy liczonych od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy,

- Podpisy stron umowy.
6. Umowa została zarejestrowana w centralnym rejestrze RSM.
 7. Przekazanie placu budowy - protokół z dnia 31.10.2012r.
 8. Protokół końcowego odbioru robót z dnia 18.12.2012r.
 9. Faktura VAT nr 72/2012 z dnia 20.12.2012r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.10443 w dniu 20.12.2012r.)
 10. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 22.01.2013r.

Doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej 9 w zasobach RSM w Radomiu.

1. RSM na podstawie złożonej oferty i po negocjacjach cenowych zleciła wykonanie doszczelnienia wewnętrznej instalacji gazowej w budynku Sportowa 9 Przedsiębiorstwu Wielobranżowemu w Radomiu.
2. W dniu 29.10.2012r z wybranym wykonawcą została zawarta umowa nr 03/R/2012
3. Umowa zawierała między innymi:
 - Określenie przedmiotu zamówienia: Doszczelnienia wewnętrznej instalacji gazowej w budynku Sportowa 9 będącego w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.
 - Termin realizacji: zadanie I 30.10.2012r 15.12.2012r.
 - Wynagrodzenie w wysokości na kwotę 54.000,00zB brutto,
 - Termin zapłaty 14 dni od daty złożenia faktury z siedzibie Zamawiającego.
 - Ustanowienie Inspektora Nadzoru
 - Kary umowne
 - Gwarancja na 5 lat liczonych od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy
 - Podpisy stron umowy
4. Umowa została zarejestrowana w centralnym rejestrze RSM.
5. Protokół końcowego odbioru robót z dnia 10.12.2012r.
6. Faktura VAT nr 0416/12/FVS z dnia 16.10.2012r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.8464 w dniu 22.10.2012r.) dotycząca przeglądu technicznego i kontroli szczelności instalacji gazowej.
7. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 05.11.2012r.
8. Faktura VAT nr 0502/12/FVS z dnia 03.12.2012r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.9808 w dniu 03.12.2012r.)
9. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 10.12.2012r.
10. Faktura VAT nr 0521/12/FVS z dnia 10.12.2012r (w Spółdzielni zarejestrowana

pod l.dz.10013 w dniu 10.12.2012r.)

11. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 20.12.2012r.

Naprawa instalacji domofonowej w budynku mieszkalnym przy ul. 11 Listopada 56 w zasobach RSM w Radomiu.

1. Spółdzielnia posiada umowę nr 161/2002 z dnia 27.12.2001r z Zakładem Elektromechanicznym na konserwację i naprawę instalacji domofonowej w zasobach RSM.
2. Umowa zawierała między innymi:
 - Określenie przedmiotu zamówienia. konserwacja i naprawa instalacji domofonowej.
 - Wynagrodzenie dla robót remontowych wg kalkulacji kosztorysowej.
 - Termin zapłaty 14 dzień miesiąca, za poprzedni miesiąc.
 - Kary umowne
 - Podpisy stron umowy
3. Faktura VAT nr 05/2012 z dnia 25.01.2012r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.709 w dniu 25.01.2012r.)
4. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 06.02.2012r
5. Faktura VAT nr 11/2012 z dnia 13.02.2012r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.1252 w dniu 13.02.2012r.)
6. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 20.02.2012r.

Rok 2013

Wymiana stolarki okiennej na klatkach chodowych i w piwnicach w budynku mieszkalnym przy ul. Powstańców Śląskich 7 w zasobach RSM w Radomiu.

Przetarg nieograniczony na wymianę stolarki okiennej w budynkach mieszkalnych w zasobach RSM.

1. Ogłoszenie o przetargu:

Informacja o przetargu została wyemitowana w Gazecie Wyborczej w dniu 30.08.2013r., podana na stronie internetowej RSM oraz na tablicy ogłoszeń RSM.
2. Uchwałą Zarządu 68/2013 z dnia 10.09.2013r została powołana Komisja w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego.
3. W wyznaczonym terminie złożono 4 oferty.
4. Komisja po rozpoznaniu ofert wnioskuje do Zarządu o wybór najkorzystniejszej oferty na kwotę 323.836,92zł brutto,
5. W dniu 30.09.2013r z wybranym wykonawcą została zawarta umowa

nr 1/2013.

6. Umowa zawierała między innymi:

- Określenie przedmiotu zamówienia: Wymiana starej stolarki okiennej drewnianej na stolarkę PCV na klatkach schodowych i piwnicach budynków mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.
- Termin realizacji: zadanie I - 10.10.2013r 30.11.2013r
- Wynagrodzenie w wysokości 77.941,00zB netto + podatek Vat w wysokości 8%.
- Termin zapłaty 30 dni od daty złożenia faktury z siedzibie Zamawiającego wraz z kompletem dokumentów rozliczeniowych.
- Ustanowienie Inspektora Nadzoru
- Kary umowne
- Gwarancja na 7 lat liczonych od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy
- Podpisy stron umowy

7. Umowa została zarejestrowana w centralnym rejestrze RSM.

8. Przekazanie placu budowy - protokół z dnia 10.10.2013r

9. Protokół końcowego odbioru robót z dnia 16.12.2013r.

10. Faktura VAT nr 105/F/L/12 z dnia 31.12.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.561 w dniu 24.01.2014r.)

11. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 05.02.2014r.

Naprawa dźwigu osobowego w budynku mieszkalnym przy ul. Andersa 2 w zasobach RSM w Radomiu.

1. Spółdzielnia posiada umowę nr 27/D/2004 z dnia 31.03.2004r z Lubelską Wytwórnią Dzwigów osobowych na konserwację i naprawę dźwigów osobowych, od 01.10.2005r zgodnie z aneksem nr 1/2005 z dnia 14.09.2005r obowiązki konserwacji i naprawy dźwigów przejęła firma z Warszawy.

2. Umowa zawierała między innymi:

- Określenie przedmiotu zamówienia: konserwacja dźwigów w zakresie ustalonym przepisami Urzędu Dozoru Technicznego
- Całodobowe pogotowie dźwigowe.
- Wynagrodzenie dla robót remontowych wg kalkulacji kosztorysowej.
- Termin zapłaty 14 dni od daty złożenia faktury z siedzibie Zamawiającego.
- Kary umowne

- Podpisy stron umowy
3. W 2013r dźwig na budynku Andersa 2 był naprawiany kilkakrotnie:
- Faktura VAT nr FVZDW/2013/001094 z dnia 22.01.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.875 w dniu 29.01.2013r.)
 - Zapłata przelewem na konto Wykonawcy przelew z dnia 05.02.2013r
 - Faktura VAT nr FVZDW/2013/001354 z dnia 08.02.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.1990 w dniu 22.02.2013r.)
 - Zapłata przelewem na konto Wykonawcy przelew z dnia 15.03.2013r
 - Faktura VAT nr FVZDW/2013/001355 z dnia 08.02.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.1989 w dniu 22.02.2013r.)
 - Zapłata przelewem na konto Wykonawcy przelew z dnia 15.03.2013r
 - Faktura VAT nr FVZDW/2013/002897 z dnia 29.07.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.6646 w dniu 31.07.2013r.)
 - Zapłata przelewem na konto Wykonawcy przelew z dnia 13.08.2013r
 - Faktura VAT nr FVZDW/2013/003160 z dnia 30.08.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.7801 w dniu 05.09.2013r.)
 - Zapłata przelewem na konto Wykonawcy przelew z dnia 23.09.2013r
 - Faktura VAT nr FVZDW/2013/003161 z dnia 30.08.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.7800 w dniu 05.09.2013r.)
 - Zapłata przelewem na konto Wykonawcy przelew z dnia 05.02.2013r

Naprawa instalacji domofonowej w budynku mieszkalnym przy ul. Skorupki 7 w zasobach RSM w Radomiu.

1. Spółdzielnia posiada umowę nr 161/2002 z dnia 27.12.2001r z Zakładem Elektromechanicznym na konserwację i naprawę instalacji domofonowej w zasobach RSM.
2. Umowa zawierała między innymi:
 - Określenie przedmiotu zamówienia: konserwacja i naprawa instalacji domofonowej.
 - Wynagrodzenie dla robót remontowych wg kalkulacji kosztorysowej.
 - Termin zapłaty 14 dzień miesiąca, za poprzedni miesiąc.
 - Kary umowne
 - Podpisy stron umowy
3. Faktura VAT nr 42/2013 z dnia 08.07.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.5924 w dniu 08.07.2013r.)
4. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 12.07.2013r

5. Faktura VAT nr 2537/MH/2013 z dnia 03.07.2013r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.5852 w dniu 04.07.2013r.)
6. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 31.07.2013r.

Rok 2014

Wykonanie nawierzchni chodnika z kostki brukowej biegnącego wzdłuż budynku Powstańców Śląskich 11 do ul.Ks. Skorupki na osiedlu Gołębiów I w Radomiu.

Przetarg nieograniczony.

1. Ogłoszenie o przetargu:
Informacja o przetargu została wyemitowana w Gazecie Wyborczej w dniu 19.09.2014r., podana na stronie internetowej RSM oraz na tablicy ogłoszeń RSM.
2. W wyznaczonym terminie złożono 2 oferty wraz z kosztorysami przedwykonawczymi.
3. Komisja po rozpoznaniu ofert wnioskuje do Zarządu o wybór najkorzystniejszej oferty Zakład Ogólnobudowlany na kwotę 56.745,52zł + podatek VAT 8%. – 69 796,62 zł.
4. W dniu 20.10.2014r z wybranym wykonawcą została zawarta umowa.
5. Umowa zawierała między innymi.
 - Określenie przedmiotu zamówienia: Wykonanie nawierzchni chodnika z kostki brukowej o grubości 8 cm wraz z obrzeżami oraz niezbędnymi robotami towarzyszącymi biegnącego wzdłuż budynku Powstańców Śląskich 11 do ul. Ks. Skorupki na osiedlu Gołębiów I w Radomiu.
 - Termin realizacji: 27.10.2014r 30.11.2014r..
 - Wynagrodzenie w wysokości 56.745,52zł + VAT 69 796,62zł.
 - Termin zapłaty 30 dni od daty złożenia faktury z siedzibie Zamawiającego wraz z kompletem dokumentów rozliczeniowych.
 - Ustanowienie Inspektora Nadzoru
 - Kary umowne
 - Gwarancja na 36 miesięcy liczonych od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy
 - Podpisy stron umowy
6. Przekazanie placu budowy - protokół z dnia 27.10.2014r.
7. Protokół końcowego odbioru robót z dnia 13.11.2014r.
8. Faktura VAT nr 20/2014 z dnia 13.11.2014r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.8711 w dniu 13.11.2014r.)
9. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 19.11.2014r.

Podział kosztów na poszczególne nieruchomości przedstawia

Załącznik Nr 22

Wykonanie nawierzchni chodnika z kostki brukowej biegnącego do ul. Ks. Skorupki wzdłuż budynku Andersa 2 na osiedlu Gołębiów I w Radomiu.

Wybór wykonawcy: Uchwała nr 41/2014 Rady Nadzorczej RSM z dnia 12.11.2014r..

1. W dniu 17.11.2014r z Zakładem Ogólnobudowlanym została zawarta umowa.
2. Umowa zawierała między innymi:
 - Określenie przedmiotu zamówienia: Wykonanie nawierzchni chodnika z kostki brukowej o grubości 8 cm wraz z obrzeżami biegnącego na odcinku od ul. Ks. Skorupki wzdłuż bloku ul. Andersa 2 do skrzyżowania przy parkingu na osiedlu Gołębiów I w Radomiu oraz niezbędnymi robotami towarzyszącymi między innymi przebudowy schodów będących na trasie chodnika..
 - Termin realizacji: do 15.12.2014r..
 - Wynagrodzenie w wysokości 78.800,00złB + VAT 23%-96 924,00 zł.
 - Termin zapłaty 30 dni od daty złożenia faktury z siedzibie Zamawiającego wraz z kompletem dokumentów rozliczeniowych.
 - Ustanowienie Inspektora Nadzoru
 - Kary umowne
 - Gwarancja na 36 miesięcy liczonych od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy
 - Podpisy stron umowy
10. Protokół końcowego odbioru robót z dnia 04.12.2014r.
11. Faktura VAT nr 25/2014 z dnia 15.12.2014r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.9666 w dniu 15.12.2014r.)
12. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 22.12.2014r. i 19.01.2015r.

Podział kosztów na poszczególne nieruchomości przedstawia

Załącznik Nr 23

Remont poszycia dachowego na budynku mieszkalnym przy ul. Orłat Lwowskich 4 w zasobach RSM w Radomiu.

Przetarg nieograniczony.

1. Ogłoszenie o przetargu:
Informacja o przetargu została wyemitowana w Gazecie Wyborczej w dniu 12.06.2014r., podana na stronie internetowej RSM oraz na tablicy ogłoszeń RSM.

2. Uchwałą Zarządu 38/2014 z dnia 17.06.2014r została powołana Komisja w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego.
3. W wyznaczonym terminie złożono 6 ofert.
4. Komisja po rozpoznaniu ofert wnioskuje do Zarządu o wybór najkorzystniejszej oferty Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego na kwotę 73.436,93zł brutto, po negocjacjach kwota została obniżona do 71.000,00zł brutto.
5. W dniu 17.07.2014r z wybranym wykonawcą została zawarta umowa nr 46/2014.
6. Umowa zawierała między innymi:
 - Określenie przedmiotu zamówienia: Wymiana pokrycia dachu papą termozgrzewalną , wymiana obróbek blacharskich wraz z niezbędnymi robotami towarzyszącymi budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. gen. Orłat Lwowskich 4 w Radomiu,
 - Termin realizacji: 07.08.2014r 30.09.2014r..
 - Wynagrodzenie w wysokości 71.000,00zł brutto w tym podatek Vat w wysokości 8%.
 - Termin zapłaty 30 dni od daty złożenia faktury z siedzibie Zamawiającego wraz z kompletem dokumentów rozliczeniowych.
 - Ustanowienie Inspektora Nadzoru
 - Kary umowne
 - Gwarancja na 36 miesięcy liczonych od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy
 - Podpisy stron umowy
7. Umowa została zarejestrowana w centralnym rejestrze RSM.
8. Przekazanie placu budowy - protokół z dnia 07.08.2014r.
9. Protokół końcowego odbioru robót z dnia 16.10.2014r.
10. Faktura VAT nr 12/10/2014 z dnia 16.10.2014r (w Spółdzielni zarejestrowana pod l.dz.7904 w dniu 17.10.2014r.)
11. Zapłata przelewem na konto Wykonawcy – przelew z dnia 14.11.2014r.

Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej 31 w zasobach RSM w Radomiu.

1. Zasady współfinansowania wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych określa regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 36/2013 Rady nadzorczej RSM z dnia 03.04.2013r.
2. Wysokość stawki dofinansowania określa Uchwała nr 10/2014 Rady Nadzorczej RSM z dnia 01.04.2014r.

3. Wymianę stolarki okiennej lokator dokonuje we własnym zakresie, po uzyskaniu przez Spółdzielnię kwalifikacji.
4. Po dokonaniu wymiany stolarki okiennej lokator zobowiązany jest przedłożyć w Spółdzielni faktury potwierdzające poniesione przez niego koszty wraz z kopią dokumentu potwierdzającego udzieloną przez wykonawcę gwarancją.
5. Współfinansowanie przez Spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej przeprowadza się bezgotówkowo, tj. kwota ta zostaje zaksięgowana na koncie opłat czynszowych danego mieszkania.
6. W 2014r dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w budynku mieszkalnym przy ul. Sportowej 31 otrzymało 6 mieszkań na kwotę 5.967,93zł.

d) realizacja planu remontów i finansowania robót

W okresie objętym lustracją, zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określał „Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzesznarowskiego, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.02.2006r. uchwałą nr 15/2006 ze zmianami: uchwała nr 25/2014 z dnia 29.07.2014r. Opracowany został i uchwalony uchwała Nr 36/2013 „regulamin finansowania przez Spółdzielnię wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych”

Z uchwalonego 29.07.2014r. regulaminu wynika, iż fundusz remontowy obciążający koszty nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy tworzy się z:

- odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo – gospodarczym spółdzielni
- odpisów od liczby osób zamieszkujących w budynkach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia dźwigowe w wysokości ustalonej j/w
- dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 70% użytkowników lokali w nieruchomości mieszkaniowej
- dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia
- innych źródeł

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w § 62 Statutu spółdzielni oraz w regulaminach wewnętrznych spółdzielni i ustawie o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu lub użytkowanych bez tytułu prawnego.

Szczegółowe rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego za lata objęte

sprawdzeniem lustracyjnym z podziałem na poszczególne nieruchomości i mienie Spółdzielni zawiera **Załącznik nr 24**.

Podsumowując gospodarkę remontową spółdzielni stwierdza się:

- Są opracowane regulaminy dotyczące: tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym, organizowania przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług oraz wymiany stolarki okiennej. Podziały obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali opracowane były zgodnie z obowiązującymi unormowaniami i zapisane w Statucie.
- Wykonawcy są wyłaniani w trybie przetargów nieograniczonych, w trybie zapytania ofertowego, zamówień z wolnej ręki.

Czynności przetargowe w całości zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi regulaminami.

Umowy zawierane z obcymi wykonawcami określały zakres robót, ich wartość, terminy rozpoczęcia prac, sposób finansowania oraz wysokość ewentualnych kar umownych. Określały również wielkość zabezpieczeń gwarancyjnych oraz okresy gwarancji.

Wykonanie robót potwierdzone protokołami obioru. Odbiór robót potwierdza inspektor nadzoru.

6. Gospodarka Finansowa Spółdzielni

Podstawy prawne gospodarki

Zasady gospodarki Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawione są w Statucie część IV Gospodarka Spółdzielni od §49 do §54 oraz w Regulaminie Zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 62/2002 z dnia 18.10.2002r.

W okresie objętym lustracją tj. lata 2012-2014 Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu prowadziła swoją gospodarkę finansową w oparciu o uchwalone plany finansowe.

Zgodnie z § 33 ust.1 pkt.1 statutu uchwalanie planów finansowych należy do zakresu działania Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 23/2012 z dnia 05.06.2012r. przyjęła plan finansowy na rok 2012r.

Uchwałą nr:31/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2013r. został uchwalony plan gospodarczo-finansowy Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu na rok 2013.

Plan rzeczowo- finansowy na rok 2014 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu Uchwałą nr.12/2014 z dnia 29.04.2014r.

Księgi Rachunkowe

Na podstawie art.10 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 70/2014r. z dnia 11 grudnia 2014r. zatwierdził do stosowania w Spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont.

Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia i mocą obowiązującą od 01.01.2014r.

Przyjęte zasady polityki rachunkowości mają na celu określenie obowiązujących w spółdzielni:

1. ogólnych zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych,
2. metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- c. zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym
 - Zakładowego Planu kont
 - wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych (systemu informatycznego),
3. Systemu służącego ochronie danych (w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów).

Księgi rachunkowe Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu zgodnie z §1 przyjętych zasad polityki rachunkowości prowadzone są w siedzibie Spółdzielni ul. Zbrowskiego 104 26-600 Radom.

Księgi rachunkowe Spółdzielni obejmują:

- dziennik,
- konta księgi głównej służące do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych
- konta ksiąg pomocniczych

Zgodnie z § 3 przyjętych zasad polityki rachunkowości księgi rachunkowe Spółdzielni są prowadzone przy użyciu komputerów z wykorzystaniem programów informatycznych wspomagających ich prowadzenie.

Wykorzystywane przez Spółdzielnię oprogramowanie zostało zakupione na podstawie zawartej w dniu 18 września 2012r. umowy nr. L/04/09/2012 z firmą SoftHard Spółka Akcyjna z siedzibą w Płocku ul. Zygmunta Padlewskiego 18c.

Polityka rachunkowości RSM nie zawiera opisu systemu informatycznego, o którym

mowa w art.10 ust.1 pkt. c ustawy o rachunkowości.

Załącznik Nr 25 zawiera oświadczenie Spółdzielni, że ochrona programu komputerowego jest zgodna z Ustawą z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości „Rozdział 8 ochrona danych”.

Przyjęta przez Spółdzielnię Polityka Rachunkowości zawiera między innymi przyjęte przez Spółdzielnię zasady wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego, stosowane zasady w zakresie terminów i metod inwentaryzacji składników majątku trwałego, umorzenia środków trwałych, amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Załącznik Nr 26 zawiera oświadczenie Spółdzielni, że księgi rachunkowe są prowadzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r o Rachunkowości.

Z uchwał Walnego Zgromadzenia Członków wynika, że najwyższa suma zobowiązań jaką Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć to 3 000 000,00 zł /uchwała WZ nr 19/2014 z dnia 14 czerwca 2014/.

Lustracja objęła swoim zakresem kompletność i prawidłowość ujęcia pozycji kształtujących wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie rachunku zysku i strat oraz sprawozdań zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Ujęte przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazano w wielkościach wynikających z prowadzonych ksiąg rachunkowych. Dane liczbowe w zakresie kosztów wykazano w rachunku zysków i strat.

Na podstawie udostępnionej lustratorom dokumentacji w zakresie sprawozdań finansowych w latach 2012-2014 wyniki przedstawiały się następująco:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2012 rok</i>	<i>2013 rok</i>	<i>2014 rok</i>
<i>Suma aktywów/pasywów</i>	<i>57 983 198,69</i>	<i>58 323 737,88</i>	<i>61 594 844,13</i>
<i>Zysk z działalności Gospodarczej</i>	<i>936 023,14</i>	<i>1 030 374,74</i>	<i>913 304,20</i>
<i>Podatek dochodowy</i>	<i>193 015,00</i>	<i>207 389,00</i>	<i>193 673,00</i>
<i>Zysk netto</i>	<i>743 008,14</i>	<i>822 985,74</i>	<i>719 631,20</i>

Jak wynika z powyższej tabeli w badanym okresie suma aktywów i pasywów systematycznie wzrasta. W stosunku do roku 2012 suma bilansowa w 2014 r. wzrosła o kwotę 3.611,65 tys. zł co stanowi wzrost o 6,23% , natomiast zysk z działalności

gospodarczej w 2014r. zmalał w stosunku do roku poprzedniego o 11,4% natomiast w stosunku do roku 2012 zmalał o 2,4%.

Podatek dochodowy ukształtował się w badanym okresie na zbliżonym poziomie.

W związku z powyższym zysk netto w 2014r. był niższy niż w roku 2013 o 12,6%, natomiast w stosunku do roku 2012 wynik netto zmalał o 3,1 %.

Z badanych dokumentów wynika, że Spółdzielnia swoje zobowiązania reguluje przelewami. Na fakturach opłaconych przelewem zawarte są dane o dacie zapłaty.

Dokonano sprawdzenia losowo wybranych faktur z miesiąca kwietnia 2014r.

Sprawdzono poniższe faktury:

- Faktura VAT FV nr FA2386/2014r. Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „RADPEC” Spółka Akcyjna w Radomiu na kwotę netto 328 711,59, podatek VAT 75 603,65zł łącznie 404 315,24zł z terminem płatności 26.05.2014r., faktura opisana przez upoważnione osoby, faktura sprawdzona pod względem formalno-rachunkowym.
Przelewu dokonano w dniu 22.05.2014r. kwota 194 315,24zł /wyciąg bankowy 98/ oraz kwotę 210 000,00zł 23.05.2014r./wyciąg bankowy nr.92/.
- Faktura VAT nr.4844/2014 z dnia 30.04.2014r z Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z. o. o ul. Filtrowa 4 26-600 Radom z terminem płatności 21.05.2014r. na kwotę 196 356,82 za dostarczenie wody oraz odprowadzenie ścieków. Faktura sprawdzona pod względem merytorycznym oraz formalno-rachunkowym przez osoby wymienione na fakturze. Przelewu dokonano 22.05.2014r. Sprawdzono z wyciągiem bankowym nr.98.
- Faktura VAT FVFA2387/2014 z 30.04.2014r. Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „RADPEC” Spółka Akcyjna 26-612 Radom ul. Żelazna 7 na kwotę 315 724,49 z terminem płatności 26.05.2014r. za ciepło c. o + c. w. Przelewu dokonano 22.05.2014r. Wyciąg bankowy nr. 98.
- Faktura VAT 77/F/L/04 z dnia 29.04.2014r Fabryka Okien SPECTRUM Sp. z o. o 20-150 Lublin ul. Ceramiczna 4 wymiana starej stolarki okiennej drewnianej na stolarkę PCV na kl. schodowych i w piwnicach w budynkach będących w zasobach RSM na podstawie umowy 1/2013 z dnia 30.09.2013r. Kwota faktury 73 037,16 z terminem płatności 30.05.2014r. Faktura wpłynęła do Spółdzielni 07.05.2014r. i została zapłacona w dniu 29.05.2014r./wyciąg bankowy 103/.

- Faktura VAT nr.248/U/04/2014r. z dnia 30.04.2014r.CARZONI.pl Izabela Seweryn ul. Sierpniowa 2 26-600 Radom za utrzymanie czystości w budynkach oraz terenu zewnętrznego na kwotę 37 088,85zł. z terminem płatności 21.05.2014r. Zapłaty dokonano 22.05.2014r.Wyciąg nr. 98 z 22.05.2014r.
- Faktura VAT nr.4843/2014 z dnia 30.04.2014r z Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o. o ul. Filtrowa4 26-600 Radom z terminem płatności 21.05.2014r. na kwotę126 415,77 za dostarczenie wody oraz odprowadzenie ścieków. Faktura sprawdzona pod względem merytorycznym oraz formalno-rachunkowym przez osoby wymienione na fakturze. Przelew dokonano 22.05.2014r. Sprawdzono z wyciągiem bankowym nr.98.
- Faktura Vat. nr VGO/003654241/14 z dnia 04.05.2014r.z PGNiG faktura rozliczeniowa Gołębiów I na kwotę 28 634,75zł z termin płatności faktury 19.05.2014r. Faktura sprawdzona pod względem merytorycznym, formalno-rachunkowym, zaakceptowana przez osoby podpisane na fakturze. Zapłacona w dniu 16.05.2014r. Wyciąg bankowy nr 94.
- Faktura VAT nr 2014/05/000019/AD/1 z 02.05.2014r. ASISTENT POŁUDNIE SP.Z O.O na kwotę 6 199,20 ochrona fizyczna za miesiąc 04.2014r. na podstawie umowy OF/AP/1/13/RAD obiekt Radom Andersa 10.z terminem płatności 30,05,2014r. Faktura sprawdzona pod względem merytorycznym, formalno-rachunkowym. Zapłacono 29.05.2014 wyciąg nr 103.
- Faktura nr.58/F/L/01 z dnia 31.01.2014r Fabryka Okien SPECTRUM Sp. z o. o 20-150 Lublin ul. Ceramiczna 4 wymiana starej stolarki okiennej drewnianej na Stolarkę PCV na kl. schodowych i w piwnicach w 15 budynkach będących w zasobach RSM na podstawie umowy 11/2013 z dnia 30.10.2013r. Kwota faktury 69 673,96 z terminem płatności 02.03.2014r. Faktura wpłynęła do Spółdzielni 28.03.2014r. i została zapłacona w dniu 29.04.2014r./wyciąg bankowy 82/.
- Faktura VAT nr.249/U/04/2014r. z dnia 30.04.2014r.CARZONI.pl Izabela Seweryn ul. Sierpniowa 2 26-600 Radom za utrzymanie czystości w budynkach oraz terenu zewnętrznego na kwotę 32 191,83zł. z terminem płatności 21.05.2014r. Zapłaty dokonano 22.05.2014r.Wyciąg nr. 98 z 22.05.2014r.

Faktury są dekretowane i opisywane w ciężar stosownych kosztów zgodnie z przyjętym podziałem kosztów. Faktury sprawdzane są pod względem merytorycznym i rachunkowym oraz zatwierdzane. W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, że RSM w Radomiu nie posiada stosownych zapisów w regulaminach lub upoważnień Zarządu w zakresie sprawdzania oraz zatwierdzania faktur przez osoby dokonujące powyższych czynności.

Badaniem lustracyjnym objęto odprowadzenie rocznej składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Spółdzielnia w okresie badania lustracyjnego odprowadziła roczną składkę na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w wielkościach podanych w notach księgowych otrzymanych z KRS tj.

- 2012 w dniu 16.02.2012 kwotę 360,00 zł
- 2013 w dniu 18.07.2013 kwotę 480,00 zł
- 2014 w dniu 31.05.2014 kwotę 360,00 zł

Tym samym Spółdzielnia wypełniła postanowienia art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia swoje zobowiązania reguluje w miarę bieżąco. W przypadku nieterminowych płatności RSM jest obciążana odsetkami za zwłokę i tak w okresie objętym lustracją Spółdzielnia została obciążona poniższymi kwotami:

- 2012r. 2 308,37zł
- 2013r. 2 409,01zł
- 2014r. 2 914,14zł

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu w okresie objętym lustracją uzyskała poniżej przedstawione przychody finansowe z tytułu posiadanych środków zgromadzonych na rachunkach bankowych w banku prowadzącym rachunek oraz od należności z tytułu opłat za zwłokę.

Przychody finansowe za 2012r	204.694,63
z tego przypadku na:	
• odsetki od środków na r-kach bankowych	19 170,78
• odsetki za zwłokę w opłatach	185 523,85
Przychody finansowe za 2013r.	348.920,64
z tego przypadku na:	
• odsetki od środków na r-kach bankowych	23 328,04
• odsetki za zwłokę w opłatach	325 592,60
Przychody finansowe za 2014r.	397.241,53

z tego przypadku na:

•odsetki od środków na r-kach bankowych	51.915,48
•odsetki za zwłokę w opłatach	345.326,05

Jak wynika z powyższych danych największe przychody z tytułu odsetek za zwłokę spółdzielnia uzyskała w 2014r. tj. 345,33 tys. zł. Przychody z tego tytułu w 2014r. stanowiły 87% ogółem kosztów finansowych uzyskanych w 2014r. Natomiast z tytułu odsetek bankowych największe przychody Spółdzielnia uzyskała również w 2014r. Kwota odsetek w wysokości 51,92 tys. zł stanowiła 13% przychodów finansowych.

Koszty i przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Zgodnie z art 6 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych "Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa art.4 ust.1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym".

Wszystkie zasoby mieszkaniowe Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu prezentowane są w formie przychodowo – kosztowej, a rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

Poniżej w tabeli przedstawiono przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu w lustrowanym okresie tj. lata 2012-2014

	ROK 2012	ROK 2013	ROK 2014
PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	22 080 170,88	22 810 934,87	23 945 960,27
Rozliczenie wyniku GZM roku ubiegłego	0,00	0,00	0,00
Odpis na fundusz remontowy	2 103 227,83	2 237 296,84	2 955 083,31
Eksploatacja podstawowa	5 344 196,96	4 780 462,46	4 856 728,37
Eksploatacja dźwigów	265 020,85	285 191,70	297 875,22
Konserwacja domofonów	27 492,00	27 711,75	27 936,00
Opłaty i podatki	230 198,81	352 496,77	417 667,46
Wywóz nieczystości	915 890,56	1 343 141,55	1 314 684,42

Przychody finansowe	178 605,46	315 649,03	343 660,12
Pozostałe przychody operacyjne	427 096,42	490 375,90	401 862,85
Woda i kanalizacja	3 101 452,14	3 196 374,33	3 146 493,88
Gaz	295 797,58	298 892,78	292 047,65
Energia cieplna	9 191 192,27	9 483 341,76	9 891 920,99
KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	24 101 190,86	24 277 338,61	24 374 226,32
Rozliczenie wyniku GZM roku ubiegłego	0,00	0,00	195 208,17
Odpis na fundusz remontowy	2 103 227,83	2 237 296,84	2 955 083,31
Eksploatacja podstawowa	6 280 569,36	5 934 141,55	6 152 433,89
Eksploatacja dźwigów	308 523,87	304 143,83	294 429,28
Konserwacja domofonów	22 163,53	20 776,80	18 819,90
Opłaty i podatki	487 987,20	417 074,52	407 963,15
Wywóz nieczystości	918 900,72	1 318 032,49	1 257 808,60
Koszty finansowe	44 775,46	5 433,17	20 598,74
Pozostałe koszty operacyjne	238 275,99	265 891,51	194 754,39
Woda i kanalizacja	3 524 640,87	3 519 400,95	3 441 324,27
Gaz	313 090,19	237 735,16	320 743,29
Energia cieplna	9 859 035,84	10 017 411,79	9 115 059,33
WYNIK FINANSOWY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	-2 021 019,98	-1 466 403,74	-428 266,05
Rozliczenie wyniku GZM roku ubiegłego	0,00	0,00	-195 208,17
Odpis na fundusz remontowy	0,00	0,00	0,00
Eksploatacja podstawowa	-936 372,40	-1 153 679,09	-1 295 705,52
Eksploatacja dźwigów	-43 503,02	-18 952,13	3 445,94
Konserwacja domofonów	5 328,47	6 934,95	9 116,10
Opłaty i podatki	-257 788,39	-64 577,75	9 704,31
Wywóz nieczystości	-3 010,16	25 109,06	56 875,82
Przychody/Koszty finansowe	133 830,00	310 215,86	323 061,38
Przychody/Pozostałe koszty operacyjne	188 820,43	224 484,39	207 108,46

Woda i kanalizacja	-423 188,73	-323 026,62	-294 830,39
Gaz	-17 292,61	61 157,62	-28 695,64
Energia ciepła	-667 843,57	-534 070,03	776 861,66

Jak wynika z powyższej tabeli koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w lustrowanym okresie kształtowały się na zbliżonym poziomie tj. w 2012r. wynosiły 24.101,19 tys. zł, w 2013r. wynosiły 24.277,34 tys. zł, w 2014r. wynosiły 24.374,23 tys. zł.

Natomiast przychody gospodarowania zasobami mieszkaniowymi ukształtowały się następująco: w 2012r. wynosiły 22.080,17 tys. zł, w 2013r. wynosiły 22.810,93 tys. zł, w 2014r. wynosiły 23.945,96 tys. zł.

W związku z powyższym nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ukształtowała się następująco:

- 2012r – 2.021,02 tys zł
- 2013r – 1.466,40 tys zł
- 2014r – 428,27 tys. zł

Z zaprezentowanych danych w powyższej tabeli wynika, że w lustrowanym okresie nieznacznie wzrosły przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W 2014 nastąpił wzrost przychodów w stosunku do 2012r o kwotę 1.865,79 tys. zł tj. 8,45% , a ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi zmalał w 2014r w stosunku do roku 2012 o kwotę 1.592,75 tys. zł co stanowi 78,8 %.

Powstała w latach 2012-2014 nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach została odniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu GZM do rozliczenia w roku następnym (zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Przychody i koszty z GZM Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za badany okres stanowi **Załącznik Nr 27** do niniejszego protokołu.

Nadwyżka bilansowa

Spółdzielnia w badanym okresie uzyskała dodatni wynik finansowy i osiągnęła nadwyżkę bilansową w latach:

- 2012r – 743 008,14 zł
- 2013r- 822 985,74 zł
- 2014r.- 719 631,20 zł

Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało podziału nadwyżki bilansowej w poszczególnych latach objętych lustracją następująco:

- za 2012r. - 28 września 2013r. Uchwałą Nr 8/2013 kwotę 743 008,14 przeznaczono następująco:
5% na zasilenie funduszu zasobowego RSM
95% na zasilenie funduszu remontowego

Walne Zgromadzenie Członków podjęło Uchwałę nr.9/2013r. w sprawie pokrycia straty bilansowej z lat ubiegłych w kwocie 4 812 256,30 z funduszu zasobowego. W/w uchwały WZ nie zostały podpisane przez Sekretarza WZ

- za 2013r. - w dniu 14 czerwca 2014r Uchwałą Nr 6/2014 kwotę 822 985,74 przeznaczono następująco: .
kwotę 41 149,29zł na obowiązkowe zwiększenie funduszu zasobowego(5%)
kwotę 781 836,45 zł na pokrycie indywidualnych niedopłat wynikających z łącznego rozliczenia kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz dostawy wody i odprowadzanie ścieków za 2013r.

Powyższa uchwała została zaskarżona do Sądu w części dotyczącej podziału kwoty nadwyżki bilansowej wymienionej powyżej w punkcie b. Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny 5 marca 2015r. wydał wyrok uchylający uchwałę Nr.6/2014. Od w/w wyroku RSM złożyła apelację. Sprawa sądowa jest w toku. Szczegółowa informacja została zawarta w protokole w części dotyczącej spraw sądowych.

- za 2014r. - w dniu 25 czerwca 2015r Uchwałą Nr 5/2015 kwotę 719 631,20 zł przeznaczono następująco:
kwotę 35 981,56 na zwiększenie funduszu zasobowego (5%)
kwotę 683 649,64 na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości RSM/

Sprawozdania Finansowe

W okresie objętym lustracją tj. od dnia 01.01.2012r. do dnia 31.12.2014r.w RSM w Radomiu stanowisko Głównego Księgowego pełniły niżej wymienione osoby:

Pani Małgorzata Stępień od 01.06.2010r. do 31.03.2012r.

Pani Marzena Stępień od 01.04.2012r do 21.05.2012r. p. o gł. Księgowego,

natomiast od dnia 22.05.2012r. do dnia 11.05.2014r. gł. Księgowy.

Pani Agnieszka Druszcz p.o. gł. księgowego od 12.05.2014r. do 06.08.2014r. ,

natomiast od 07.08.2014r. pełni funkcję gł. Księgowego.

Zgodnie z postanowieniami § 33 ust.1 pkt 2 ppkt. a statutu do zakresu działania Rady Nadzorczej należy „badanie okresowych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych”.

Natomiast pkt.10 powyższego paragrafu mówi, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy „wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok”.

Na podstawie przedstawionych do badania dokumentów lustrator stwierdził, że Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu w badanym okresie to jest w latach 2012-2014 nie badała sprawozdań finansowych oraz nie rekomendowała sprawozdań finansowych do Walnego Zgromadzenia celem zatwierdzenia. Brak jest w dokumentacji stosownych uchwał lub zapisów w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej, co stanowi naruszenie art.33ust.1 pkt 2 ppkt. a statutu oraz art. 88a §1 Prawa Spółdzielczego.

Zgodnie z Rozdziałem 7 ustawy o rachunkowości Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa corocznie bada sprawozdania finansowe.

Rada Nadzorcza RSM w Radomiu uchwałą Nr 1/2013 z dnia 08.01.2013r. w sprawie wyboru firmy do zbadania sprawozdania finansowego za 2012r. wybrała Firmę POL-TAX Sp. z o. o w Warszawie.

Uchwałą nr.1/2014 z dnia 18 lutego 2014r. Rada Nadzorcza wybrała firmę Biegli Rewidenci Kielce Sp. z o.o jako biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2013r.

Uchwałą Nr.47/2014 z dnia 18 listopada 2014r. Rada Nadzorcza wybrała firmę PTE-PROFIT Sp. z o. o Warszawa do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2014r.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2012r .podlegało badaniu przez POL-TAX Sp. z o. o Warszawa. Wydana opinia dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej nie zawiera zastrzeżeń ,natomiast zawiera poniżej objaśnienia:/cytat z opinii /

- „sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający rok badany oraz za lata poprzednie nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, a wygenerowane w latach poprzednich zyski oraz poniesione straty nie zostały rozdysponowane

- dokumentacja stosowanej polityki rachunkowości wymaga aktualizacji zgodnie z art.10 ustawy o rachunkowości”.

Sprawozdanie finansowe za 2012r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 września 2013r. uchwałą nr. 7/2013.

Sprawozdanie Zarządu RSM zatwierdzone uchwałą nr.6/2013 Walnego Zgromadzenia w dniu 28 września 2013r.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2012r wraz z opinią Biegłego rewidenta zostało :

złożone w Trzecim Urzędzie Skarbowym w Radomiu w dniu 21.10.2013r.

wpisane w dniu 15.07.2013r. do Krajowego Rejestru Sądowego.

Po zatwierdzeniu przez WZ w dniu 28.09.2013r. sprawozdanie finansowe zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30.10.2013r.

RSM w Radomiu pomimo nie zatwierdzenia sprawozdania finansowego na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.06.2013r. zgodnie z ustawą o rachunkowości wysłała sprawozdanie finansowe do Sądu Rejonowego XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie pismem nr PK/6152/13 z dnia 10.07.2013r.

Pismo nr.PK/6152/13 stanowi **Załącznik Nr 28** do niniejszego protokołu.

Sprawozdanie finansowe za 2012r. zgodnie z art.70 ust.2 ustawy o rachunkowości nie zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym.

RSM pismem nr. RSM PK3744/2014 z dnia 12.05.2014r skierowała do Sądu Rejonowego w Warszawie wniosek oraz opłaty za ogłoszenie sprawozdania finansowego za 2012r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Do dnia przeprowadzania lustracji brak informacji, że sprawozdanie zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013r. podlegało badaniu przez Biegli Rewidenci Sp. z o. o Kielce. Wydana opinia dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej nie zawiera zastrzeżeń, natomiast zawiera poniżej przedstawione niepewności:/cytat z opinii/

- „stosowana polityka rachunkowości wymaga aktualizacji zgodnie z art.10 ustawy o rachunkowości.
- Spółdzielnia posiada duże zaległości w opłatach za użytkowanie lokali, na które powinien być utworzony odpis aktualizujący. Salda rozrachunków wymagają szczegółowej analizy i rozliczenia, brak jest protokołów z weryfikacji sald. Brak w

polityce rachunkowości szczegółowych zasad tworzenia odpisów na należności wątpliwe. Utworzony odpis aktualizujący na dzień bilansowy w kwocie 1.327.046,50 jest niski.

- Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający rok badany zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków RSM uchwałą nr.7/2013. Uchwała nie spełnia wymogów ustawy Prawo Spółdzielcze (art.41§ 3) i Statutu Spółdzielni § 27, gdyż została podpisana tylko przez Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia, brakuje natomiast podpisów pozostałych członków Prezydium Zebrania.
- Również sprawozdanie finansowe za lata 2008,2009 i 2011 nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, a wyniki finansowe osiągnięte w tych latach nie zostały rozliczone. Informacja dodatkowa zawiera braki, które zostały opisane w raporcie.
- Spółdzielnia nie utworzyła rezerw na świadczenia emerytalno-rentowe”.

Sprawozdanie finansowe za 2013r zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 2014r. Uchwała nr.5/2014.

Sprawozdanie Zarządu RSM zatwierdzone uchwałą nr.4/2014 Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 14 czerwca 2014r.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2013r wraz z opinią Biegłego rewidenta zostało :

złożone w Trzecim Urzędzie Skarbowym w Radomiu w dniu 27 czerwca 2014r.
wpisane w dniu 27 czerwca 2014r. do Krajowego Rejestru Sądowego

Powyższe sprawozdanie finansowe zgodnie z art.70 ust.2 ustawy o rachunkowości nie zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym. RSM pismem nr. RSM PK4817/2014 z dnia 25.06.2014r skierowała do Sądu Rejonowego w Warszawie wniosek oraz opłaty za ogłoszenie sprawozdania finansowego za 2013r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Do dnia przeprowadzania lustracji brak informacji, że sprawozdanie zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014r. podlegało badaniu przez Polskie Towarzystwo Ekonomiczne -PROFIT Sp. z o. o Warszawa. Opinia dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej została wydana bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za 2014r zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2015r. uchwała nr.5/2014.

Uchwałą nr.5/2014 Walnego Zgromadzenia w dniu 15 czerwca 2013r. zostało również zatwierdzone sprawozdanie Zarządu RSM.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2014r. wraz z opinią Biegłego rewidenta zostało :

złożone w Trzecim Urzędzie Skarbowym w Radomiu w dniu 06 lipca 2015r.
wpisane w dniu 06 lipca 2015r. do Krajowego Rejestru Sądowego.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa pismem nr. RSM PK 5176/2015 z dnia 03.07.2015r skierowała do Sądu Rejonowego w Warszawie wniosek o zmianę wpisu w KRS dotyczące Sprawozdania Finansowego i innych dokumentów za 2014r oraz opłaty za ogłoszenie sprawozdania finansowego w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Zgodnie z art. 70 ust.2 ustawy o Rachunkowości RSM winna ogłaszać sprawozdanie finansowe w Monitorze Spółdzielczym. Do dnia przeprowadzania lustracji brak informacji o ogłoszeniu sprawozdania za 2014r. w Monitorze Spółdzielczym.

Pismo RSM/PK-5176/2015r. wraz z dokumentacją z 03.07.2015r. stanowi **Załącznik Nr 29** do niniejszego protokołu

Jak wynika z wyżej przedstawionych informacji w badanym okresie tj. lata 2012-2014 sprawozdania finansowe Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były corocznie zatwierdzane uchwałami Walnych Zgromadzeń.

Sprawozdania finansowe Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu za lata 2012-2014 zostały sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Fundusze Spółdzielni.

Statut Spółdzielni w § 50 ust.1, 2 określa tworzone przez Radomską Spółdzielnię Mieszkaniową w Radomiu fundusze:

4. fundusz udziałowy
5. fundusz zasobowy
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
6. fundusz na remonty i konserwacje
7. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych
8. Inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej

Zgodnie z ust.4 powyższego paragrafu zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust.1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Struktura funduszy w latach 2012-2014 przedstawiała się następująco

Fundusz	Stan na dzień:		
	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	31.12.2014 r.
801 fundusz udziałowy	245 312,26	246 062,26	245 612,26
802 fundusz zasobowy	28 025 784,10	22 681 266,15	22 489 035,23
803 fundusz zaliczek	35,54	29,36	29,36
804 fundusz wkładów mieszk.	2 270 313,74	2 681 921,29	2 493 876,02
805 fundusz wkładów budowl.	43 831 674,08	56 976 180,98	55 752 460,47
808 fundusz umorzeń	14 602 981,34	0,00	0,00
807 fundusz akt.pasywów	-41 826 599,42	-41 694 184,86	-41 193 670,14
241 nie wniesione wkłady	-52 872,70	-41 019,77	-50 186,44
	47 096 628,94	40 850 255,41	39 737 156,76
820 strata/zysk netto z lat ubiegłych	4 812 256,30	0,00	25 290,40
zysk netto 31.12.2014r	743 008,14	822 985,74	719 631,20
Ogółem stan funduszy własnych	43 027 380,78	41 673 241,15	40 482 078,36

Na zmniejszenie stanu funduszy własnych Spółdzielni miały wpływ przekształcenia praw do lokali w odrębną własność oraz coroczne umorzenie majątku trwałego.

W 2013 r nastąpiło zmniejszenie funduszu zasobowego o kwotę 6 530 082,02 natomiast zwiększenie funduszu o kwotę 1 185 564,07.

Jak wynika z oświadczenia Spółdzielni dotyczącego zmian funduszu zasobowego stanowiącego **Załącznik Nr 30** do niniejszego protokołu kwota 4 812 256,30 to pokryta strata z lat ubiegłych zgodnie z Uchwałą nr.9/2013 Walnego Zgromadzenia Członków.

Fundusz Świadczeń Socjalnych

Badana Spółdzielnia z uwagi na zatrudnienie przekraczające 20 osób, ma obowiązek tworzenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych. Sprawdzono utworzenie Funduszu na 2014r.

Prawidłowość naliczenia odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych sprawdzono za 2014 r .Odpisu dokonano w kwocie 61 260,08 zł. Na koniec roku 2014 w związku ze wzrostem przeciętnego zatrudnienia dokonano korekty o kwotę

5 786,88zł. W związku z powyższym Spółdzielnia za 2014r dokonała odpisu w kwocie 67 046,96zł. Odpis został dokonany prawidłowo.

Na rachunek bankowy z tytułu odpisu funduszu przekazano 12 maja 2014r. kwotę 45 946,00 zł., 22 sierpnia kwota 15 314,08 oraz 26 stycznia 2015r. 5 786,88 zł. Łącznie przekazano na rachunek bankowy kwotę 67 046,96 zł. Spółdzielnia przekazała na rachunek bankowy środki ZFŚS w terminach wynikających z art.6 ust.2 Ustawy o ZFŚS w zakresie rozliczenia 75% i 25% kwot wynikających z naliczenia, natomiast nie został zachowany ostateczny termin przekazania środków na rachunek bankowy, gdyż w/w art. ustawy mówi, że na rachunek bankowy należy przekazać 75% należnej kwoty odpisu w nieprzekraczalnym terminie do 31 maja, pozostałą część w wysokości 25% w nieprzekraczalnym terminie do 30 września. Ostateczna kwota korekty naliczenia funduszu powinna być rozliczona do dnia 31 grudnia.

W 2014 r. z Funduszu dokonano wypłat na kolonie, zapomogi świąteczne, wczasy pod gruszą na łączną kwotę 65 203,75 zł.

Z uwagi, iż kwota wypłat przekroczyła kwotę zwolnioną z opodatkowania na podstawie ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych tj. kwotę 380,00 zł, od nadwyżki kwoty wypłaconych świadczeń Spółdzielnia pobrała podatek dochodowy od osób fizycznych w kwocie 6 907,00zł.

Z Funduszu Spółdzielni udzielane są pożyczki na cele mieszkaniowe. Zasady udzielania oraz spłacania ustalone są w § 9 Regulaminu Gospodarowania Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych RSM wprowadzonego Uchwałą nr. 106/2012r. z dnia 03 lipca 2012r.

Na 31 grudnia 2014r. stan środków funduszu świadczeń socjalnych na koncie w Banku wynosi 72 349,17zł., natomiast według ewidencji księgowej wynosi 5 118,16 zł./Potwierdzenia sald stanowią załącznik do niniejszego protokołu/.

Fundusz remontowy

Na podstawie art. 4 ust 4¹ pkt.2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne budynki wielorodzinne.

Powyżej w protokole w części „Gospodarka remontowa” przedstawiono szczegółową informację w zakresie naliczenia oraz wykorzystania funduszu remontowego. Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia funduszu remontowego zawiera załącznik Nr.24 do niniejszego protokołu.

Analiza sytuacji finansowej Spółdzielni

Bilans Spółdzielni

Bilans oraz rachunek zysków i strat RSM za lata 2012-2014 stanowi **Załącznik nr 31** do niniejszego protokołu.

Jak wynika z bilansu Spółdzielnia zwiększyła sumę bilansową z kwoty 57 983,20 tys. zł w 2012r do kwoty 61 594,84 tys. zł w 2014r tj. wzrost o kwotę 3 611,64 tys. zł ,co stanowi dynamikę pozycji 106,23%.

W aktywach bilansu największe zmiany odnotowano w pozycji „inwestycje krótkoterminowe” tj. z kwoty 1 778,01 w 2012r do kwoty 6 984,48 w 2014r tj. wzrost o kwotę 5 206,47, co stanowi dynamikę w wysokości 392,83%.

W pasywach bilansu największy wzrost zanotowano w pozycji „zobowiązania i rezerwy na zobowiązania z kwoty 14 955,82tys.zł do kwoty 21 112,77 tys. zł w 2014r.,co stanowi kwotę 6 156,95 tys. zł , dynamika pozycji wyniosła 141,17%.

Przychody ze sprzedaży w badanym okresie wzrosły nieznacznie z 24 961,02 tys. zł w 2012r. do kwoty 25 148,67 tys. zł w 2014r.,co stanowi dynamikę tej pozycji w wysokości 100,75%.

Poniżej w protokole zostały szczegółowiej omówione wybrane pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat.

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni za okres 2012-2014 przedstawiają się następująco,

1. Wskaźniki należności niespłaconych

W spółdzielniach mieszkaniowych ustalono, że wskaźnik należności niespłaconych od lokali mieszkalnych i użytkowych w należnych opłatach rocznych nie powinien przekraczać 10%.

W poniższej tabeli przedstawiono zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych w badanym okresie tj w latach 2012-2014.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

1.	Roczny wymiar opłat w zł	22.879.815,71	24.187.701,13	25.507.944,39
----	--------------------------	---------------	---------------	---------------

2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	9.543.199,71	9.380.935,87	9.038.747,67
3.	Poz.2:Poz.w %	41,7%	38,8%	35,4%

W Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe

- na koniec 2012r. stanowiły 41,7% wymiaru opłat rocznych i stanowią kwotę 9 543,20 tys. zł
- na koniec 2013 roku stanowiły 38,8% wymiaru opłat rocznych, co stanowi kwotę 9 380,94 tys. zł i w porównaniu do roku 2012 wskaźnik ten uległ zmniejszeniu o 2,9 punktu procentowego.
- na koniec 2014 roku stanowiły 35,4% tj kwotę 9 038,75tys.zł wymiaru opłat rocznych tj. kwotę 9 038,75tys.zł i w porównaniu do roku ubiegłego wskaźnik ten uległ zmniejszeniu o 3,4 punktu procentowego.

W **Załączniku Nr 32** do niniejszego protokołu przedstawiono zaległości w opłatach w zakresie lokali mieszkalnych za lata 2012-2014 , a w **Załączniku Nr 33** zaległości w opłatach w latach 2012-2014 w zakresie lokali użytkowych

Jak wynika z załącznika nr.32 zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych ukształtowały się na poziomie 41,77% w 2012r., 38,9% w 2013r. i 35,00 % w 2014r. W 2012r. kwota zaległości lokali mieszkalnych wyniosła 8 919,40 tys. zł i dotyczyła 1332 dłużników. Największa kwota zaległości 7 798,43 tys. zł dotyczyła zaległości powyżej 12 miesięcy. Wskaźnik zaległości w okresie do jednego roku wynosił 12,57% ogólnego zadłużenia. Natomiast w kolejnym roku zaległości nieznacznie zmalały i tak w 2013r. wynosiły 8 760,55 tys. / dotyczyły 2914 dłużników / w tym do jednego roku wynosiły kwotę 1 103,65 tys. zł. i stanowiły 12,60% ogólnego zadłużenia. W roku 2014 zaległości zmalały w stosunku do roku poprzedniego i wyniosły 8 400,60 tys. zł/dotyczyły 2347 dłużników / w tym do jednego roku zaległości wyniosły 771,44 tys. zł. co stanowi 9,18% zadłużenia ogółem.

Spółdzielnia podejmuje wiele działań skierowanych na odzyskiwanie należności, między innymi wystawia wnioski do Sądu o zapłatę należności. W 2012r. do sądów skierowano 133 wnioski i orzeczono 7 eksmisji. W roku 2013r do sądów skierowano 160 spraw i orzeczono 5 eksmisji, natomiast w 2014r do sądów skierowano 254 sprawy, orzeczono 29 eksmisji. W 2014r zrealizowano 17 eksmisji.

Natomiast z załącznika nr.33 w zakresie lokali użytkowych wynika, że wskaźnik zaległości w 2012r. wyniósł 40,7%. Łączna kwota zadłużenia wyniosła 623,80 tys. W roku 2013 zaległości w lokalach użytkowych zmalały do kwoty 620,381 tys. Wskaźnik zadłużenia w 2013r. wyniósł 36,9%. W kolejnym badanym okresie tj.2014r. zadłużenie wzrosło do kwoty 638,15 tys. zł, a wskaźnik zaległości wyniósł 36,1%.

Największe zadłużenie stanowi w przedziale powyżej 12 miesięcy i wynosi w 2012r. 515,36tys.zł, w 2013r.505,07 tys. zł oraz w 2014r.547,89 tys. zł. Wskaźnik zaległości w okresie powyżej roku wynosi w 2012r.33,65%, 2013r. 30,10% i w 2014r.31,06%.

RSM posiada utworzone odpisy aktualizujące na 31 grudnia 2014r. w wysokości przedstawionej w poniższej tabeli

Wyszczególnienie	kwota w zł
odpisy aktualizujące wartość należności na 01.01.2014r.	1 504 094,10
zwiększenia (utworzone odpisy)	85 033,90
zmniejszenia (rozwiązane odpisy)	18 234,56
odpisy aktualizujące wartość należności na 31.12.2014r.	1 570 893,44

Odpisem aktualizującym objęta jest kwota 632 015,60 zł dotyczy należności czynszowych oraz kwota 938 877,84 zł, która dotyczy byłych mieszkańców Gołębiowa II.

Należności wobec byłych mieszkańców Gołębiowa II powstały w latach 2010-2013, tj. po podziale Spółdzielni. Dotyczą one końcowego rozliczenia z Radomskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Należności te nie zostały rozliczone, gdyż uchwała nr 10/2008 o podziale Spółdzielni, została uchylona przez Okręgowy Sąd w Radomiu wyrokiem z dnia 27.02.2013r. sygn. IC 1629/10.

Ponadto powyższe odpisy obejmują wypłatę stawki eksploatacyjnej w kwocie 0,55zł/m² dla lokatorów zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego I Wydział Cywilny sygnatura akt IC 902/05, ustalającego nieistnienie uchwały Rady Nadzorczej nr.28/2004 z dnia 02.04.2004r.

Załącznik Nr 34 zawiera informację na temat kwoty wypłaty stawki eksploatacyjnej wyjaśnienie Spółdzielni do konta odpis aktualizacyjny oraz zasady postępowania w sprawie zwrotu przez RSM kwoty 0,55 zł./m² wynikające z nieistnienia uchwały nr.28/2004r.przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej nr.17/2012 z dnia 23.04.2012r.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu posiada niezbyt wysokie odpisy

aktualizacyjne na należności. Konieczność utworzenia odpisów lub znaczące wypłaty członkom Spółdzielni z tytułu wyroku sądowego obciążające bezpośrednio koszty danego roku/ dotychczasowa praktyka/ może w kolejnych latach negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółdzielni.

2. Wskaźniki bieżącej płynności finansowej

a/	<i>płynność ogólna</i>	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2012	2013	2014
			1,13	1,18	1,18

Wskaźnik płynności finansowej stanowi relacje płynnych środków obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że wskaźnik 1,5-2,0 świadczy o dobrej płynności finansowej. W Spółdzielni wskaźnik w badanym okresie utrzymuje się na podobnym poziomie ale poniżej wartości 1,50, jednakże przekracza wartość 1,00.

b/	<i>Pokrycie zobowiązań zasobami pieniężnymi</i>	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2012	2013	2014
			0,16	0,30	0,43

Powyższy wskaźnik im wyższy świadczy o wyższym stopniu wypłacalności. W badanym okresie wskaźnik ukształtował się poniżej 1. Powyższy wskaźnik w badanym okresie systematycznie rośnie od 0,16 w 2012r do 0,43 w 2014r. Powyższy wskaźnik należy monitorować, aby Spółdzielnia nie miała problemów z zachowaniem płynności finansowej.

3. Wskaźniki stabilizacji finansowej

a)	<i>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</i>	$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	2012	2013	2014
			0,26	0,29	0,34

Wskaźnik stabilizacji finansowej jest korzystny gdy utrzymuje się na bardzo niskim poziomie. Wskaźnik określa udział kapitałów obcych w finansowaniu majątku firmy. Przyjmuje się, że jeżeli wskaźnik jest mniejszy niż 40% / 0,4/aktywów, to uważa się

go za stosunkowo niski. W Spółdzielni w okresie objętym lustracją wskaźnik utrzymywał się na niskim poziomie, wskaźnik korzystny.

		2012	2013	2014
b) Wskaźnik	<i>kapitał własny</i>	0,95	0,96	0,96
<i>pokrycia =</i>	-----			
<i>majątku</i>	<i>majątek trwały ogółem</i>			

Wskaźnik określa stopień pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi i powinien mieć wartość bliską 1 (100%). W badanej Spółdzielni wskaźnik jest bliski jedności

		2012	2013	2014
c) Trwałość	<i>kapitały własne</i>	0,74	0,71	0,66
<i>struktury</i>	=			
<i>finansowania</i>	<i>aktywa ogółem</i>			

Wskaźnik oscyluje w granicach 0,7, a to oznacza, że majątek ogółem jest pokrywany w ok 70% funduszami własnymi. Wskaźnik powinien mieć wartość bliską 1, tj. 100%.

Z przedstawionej powyżej analizy finansowej oraz wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową RSM wynika, że niektóre podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową są na poziomie wymagającym monitorowania zwłaszcza w zakresie należności nie spłaconych w terminie, których poziom znacznie przewyższa poziom akceptowalny tj. 10%. Spółdzielnia posiada niezbyt wysokie odpisy aktualizacyjne na zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe, co może mieć niekorzystny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w kolejnych latach.

Wykorzystanie środków publicznych w tym pomocowych

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu w badanym okresie tj. w latach 2012-2014 nie korzystała z pomocy publicznej. RSM skorzystała z przyznania środków z funduszu prewencyjnego UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Oddział w Katowicach w kwocie 8.000,00 na podstawie umowy o częściowe finansowanie inwestycji z funduszu prewencyjnego dla podmiotu zarządzającego zasobami mieszkaniowymi zawartej w dniu 17.11.2014r. pomiędzy RSM w Radomiu, a UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A Oddział w Katowicach na remont placu zabaw na

terenie PGZM – obiekt ubezpieczony w UNIQA T.U.S.A

Rozliczenia z tytułu podatków i opłat

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu sporządza deklaracje podatkowe za poszczególne okresy sprawozdawcze, jeśli ich sporządzanie jest wymagane przez przepisy prawa podatkowego tj.

- podatek dochodowy od osób prawnych – płacony miesięcznie i rozliczany za dany rok do 31 marca roku następnego,
- podatek dochodowy od osób fizycznych - rozliczany miesięcznie, księgowany na podstawie list wynagrodzeń,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu - rozliczana jednorazowo za rok do dnia 31 marca
- podatek od nieruchomości - płacony miesięcznie,
- opłata za wywóz nieczystości - rozliczana miesięcznie,
- składki ZUS płacone miesięcznie deklaracje przekazywane elektronicznie,
- podatek VAT- rozliczany kwartalnie /zaliczki płatne miesięcznie/
- podatek od środków transportu do 15 lutego każdego roku

Dla celów rozliczenia podatku VAT prowadzona jest ewidencja księgowa podatku naliczonego w fakturach zakupu oraz podatku należnego w fakturach sprzedaży. Dla prawidłowego ustalenia podatku VAT prowadzone są rejestry zakupu i sprzedaży.

Sprawdzono deklarację podatkową CIT-8 za okres 2014r.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu zgodnie z art.25 ust.1 I 1a płaci zaliczki na podatek dochodowy ryczałtem za każdy miesiąc w danym roku i składa deklarację CIT-8 za okres roczny. Zgodnie ze złożoną drogą elektroniczną w dniu 26.03.2015r deklaracja do Trzeci Mazowiecki Urząd Skarbowy w Radomiu Spółdzielnia wykazała dopłatę podatku dochodowego za 2014r. w kwocie 653,00zł. Pismem z dnia 12.06.2014r.

Sprawdzono deklarację podatku VAT za czwarty kwartał 2014r. Zgodnie ze złożoną w dniu 26 stycznia 2015r./25 stycznia niedziela/deklaracją do Trzeciego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Radomiu należny podatek VAT wyniósł 22 717 zł. Spółdzielnia dokonała płatności podatku VAT w ustawowym terminie tj. 23 stycznia 2015r.

Sprawdzono deklarację podatku od nieruchomości DN-1 za 2014r sporządzona i

złożona w Urzędzie Miejskim w Radomiu 31.12.2014r. Zgodnie z deklaracją kwota podatku za 2014r. wyniosła 444 658,86,-zł.

PIT 4R deklaracja roczna o pobranych zaliczkach na podatek dochodowy za 2014r. wysłano elektronicznie 02 lutego 2015r. do Trzeciego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Radomiu /poświadczenie odbioru dokumentu elektronicznego/. Należny podatek za grudzień 2014r. został zapłacony do Trzeciego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Radomiu w dniu 19.01.2015r. tym samym został zachowany termin wymagany ustawą tj. do 20 stycznia 2015r.

Sprawdzono deklaracje podatku od środków transport DT-1 na 2014r. Deklaracja sporządzona i złożona w Urzędzie Miejskim Wydział Komunikacji w Radomiu 28.01.2014r. Zgodnie z deklaracją kwota podatku na 2014r. wyniosła 1 716,-zł

Sprawdzono listy płac za miesiąc czerwiec 2014r. oraz naliczenie składek ZUS za miesiąc czerwiec. Składki ZUS z tytułu wynagrodzeń za w/w miesiąc zostały naliczone w kwocie 120 440,22 zł.

w dniu 14 lipca 2014r. w kwotach 24.493,80 , 22.097,80, 36.924,31/wyciąg bankowy nr.135/2014r. Południowo Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku/

w dniu 15 lipca 2014r. w kwocie 36.924,31/ wyciąg bankowy nr.118/2014r. Południowo Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsk.

W okresie objętym lustracją tj. lata 2012-2014 Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomiu nie sporządzała informacji do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie z tytułu korzystania ze środowiska w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2005r. informacja powinna być składana w okresach półrocznych. Jeżeli wysokość opłat nie przekracza 400zł nie powstaje obowiązek odprowadzania tej opłaty, natomiast podmiot obowiązany winien złożyć stosowne deklaracje bez obowiązku odprowadzania opłaty.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych

Środki pieniężne Spółdzielni gromadzone są na rachunkach bankowych w kilku bankach. Poniższa tabela przedstawia zgromadzone środki w poszczególnych bankach na 31 grudnia 2014r.

ŚRODKI PIENIĘŻNE NA 31.12.2014R.				
BANK	Oś. XV-lecie	Oś. Gołębiów	Zarząd	Razem
PKO	11 825,67	17 399,89	305 958,15	335 183,71
PMS/JEDLIŃSK	2 536 084,44	1 784 228,56	58 162,55	4 378 475,55
SGB/PIŁSUDSKIEGO	44 983,59	0,00	0,00	44 983,59
GETIN BANK	26 336,18	0,00	0,00	26 336,18
ING BANK	0,00	0,00	2 065 130,21	2 065 130,21
KASA	0,00	0,00	712,15	712,15
FUN. ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH	0,00	0,00	72 349,17	72 349,17
	2 619 229,88	1 801 628,45	2 502 312,23	6 923 170,56

Stan środków finansowych na dzień 31.12.2014r. na rachunkach bankowych oraz w kasie wynosił 6 923,17tys. zł. Zgromadzone przez Spółdzielnię środki gwarantują zachowanie płynności finansowej. Do realizacji płatności Spółdzielnia korzysta z internetowego systemu bankowości elektronicznej.

Spółdzielnia reguluje zobowiązania na bieżąco przelewami w wyznaczonych terminach.

Potwierdzenia sald na dzień 31 grudnia 2014r. przedstawiono w **Załączniku Nr 35** do niniejszego protokołu.

Inwentaryzacja

Terminy inwentaryzacji wynikają z przyjętej przez Spółdzielnię polityki rachunkowości, w której ustalono następującą częstotliwość inwentaryzowania składników majątku:

- co 4 lata – środki trwałe wg. Klasyfikacji Środków Trwałych / znajdują się na terenie strzeżonym/,
- co roku pozostałe składniki aktywów i pasywów.

Inwentaryzacja jest przeprowadzana na podstawie Zarządzeń Prezesa Spółdzielni. Ostatnia inwentaryzacja na podstawie Zarządzenia Wiceprezesa Zarządu RSM w Radomiu nr. 6/2014 z dnia 14.10.2014 została przeprowadzona na dzień

- 31.10.2014r. - materiały w magazynie
- 30.11.2014r. - środki trwałe
- 31.12.2014r. - materiały płynne w pojazdach
- 31.12.2014r. – środki pieniężne i papiery wartościowe.

Powyższym zarządzeniem została również powołana Komisja Inwentaryzacyjna. Komisja inwentaryzacyjna sporządziła stosowne protokoły z przeprowadzonych inwentaryzacji składników majątku Spółdzielni na dzień 31.10.2014, 30.11.2014 oraz

31.12.2014r.

Poprzednia inwentaryzacja przeprowadzona była w 2013r. Do przygotowania, przeprowadzenia oraz wyników inwentaryzacji lustrator nie wniósł uwag.

Spółdzielnia zachowała wymogi ustawowe co do terminów, zakresu i częstotliwości inwentaryzacji.

Zarządzenie wewnętrzne Nr.6 stanowi **Załącznik Nr 36** do niniejszego protokołu

Ubezpieczenie majątku RSM w Radomiu

Majątek Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie objętym lustracją był ubezpieczony od różnych zdarzeń podlegających ubezpieczeniu.

Do badania lustracyjnego wybrano aktualne polisy ubezpieczeniowe tj. zawarte w 2014r.

- polisa nr 998-A- 345547 zawarta na okres od 02 luty 2014r. do 01 lutego 2015r. w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA z siedzibą w Łodzi ul.Gdańska132 Oddział w Katowicach obejmująca ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzania nieruchomościami oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego. Składka łącznie wyniosła 212 254,00 zł.
- polisa ubezpieczeń komunikacyjnych nr 1001076255 zawarta na okres od 22.09.2014r do 21.09.2015r w PZU na pojazd marki FSO Polonez Kombi, składka łączna 614,00zł.
- polisa ubezpieczeń komunikacyjnych nr 1001806436 zawarta na okres od 06.11.2014r do 05.11.2015r w PZU na pojazd marki Volkswagen Transporter T5, składka łączna 1 584,00zł.
- polisa nr 340500338015 zawarta na okres od 17.12.2014r. do 16.12. 2015r. w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA Agencja Generalna w Tychach na pojazd marki Volkswagen Transporter T5, składka łączna 1 623,00zł.
- polisa nr OC/NW-F nr 0052196 zawarta na okres od 05.01.2014r. do 04.01. 2015r. w InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń SA Oddział w Radomiu na pojazdy wymienione w załączniku nr.1 do polisy , składka łączna 625,00zł.

Do ubezpieczenia majątku nie wniesiono uwag.

INFORMACJE KOŃCOWE

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono niniejszy protokół który zawiera 80 kolejno ponumerowanych stron.

Integralną część protokołu stanowią załączniki od Nr. 1 do Nr.36.

Lustracja Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu zakończona zostanie postępowaniem polustracyjnym, wdrożonym przez Krajową Radę Spółdzielczą i zakończona wnioskami zawartymi w liście polustracyjnym przesłanym do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni .

Omówienie wyników lustracji odbyło się na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19.10.2015r. z udziałem Zarządu Spółdzielni.

Przed podpisaniem protokołu, Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla:

Zarządu Spółdzielni
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Krajowej Rady Spółdzielczej

Lustratorzy:

Anna Noworycka
upr. lustr. KRS nr 5142/04

Anna Noworycka

Liliana Poniatowska
upr. lustr. KRS nr 5225/05

Liliana Poniatowska

Danuta Gajowska-Serafin
upr. lustr. KRS nr 5904/11

Danuta Gajowska-Serafin

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji, co do ich zgodności ze stanem faktycznym, zastrzeżeń nie wnosimy.

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

ZARZĄD Spółdzielni

Wiceprezes Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
d/s technicznych im. J. Grzecznarowskiego
[Signature]
mgr inż. Hubert Kuczyński

Prezes Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzecznarowskiego
[Signature]
mgr Elżbieta Wielgosik

Potwierdzenie odbioru protokołu:

za Radę Nadzorczą Spółdzielni

Przewodniczący
Rady Nadzorczej RSM

[Signature]
Marek Butkowski

Za Zarząd Spółdzielni

Wiceprezes Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
d/s technicznych im. J. Grzecznarowskiego
[Signature]
mgr inż. Hubert Kuczyński

Prezes Zarządu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzecznarowskiego
[Signature]
mgr Elżbieta Wielgosik

Potwierdzenie odbioru dwóch egzemplarzy Protokołu:

Spis załączników

- Załącznik Nr 1** Wystąpienie Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego
- Załącznik Nr 2** Wyniki poprzedniej lustracji wraz z wyjaśnieniami
- Załącznik Nr 3** Realizacja wniosków polustracyjnych
- Załącznik Nr 4** Odpis pełny Krajowego Rejestru Sądowego
- Załącznik Nr 5** Zmiany do Statutu
- Załącznik Nr 6** Zaświadczenie Sądu Rejonowego w Radomiu z dnia 16 lutego 2012 roku o ustanawianiu kuratora dla Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzecznarowskiego celem zwołania Walnego Zgromadzenia
- Załącznik Nr 7** Wyjaśnienie o braku podpisu pełnego składu Prezydium WZ na Protokole Walnego Zgromadzenia z dnia 28.09.2013r
- Załącznik Nr 8** Wniosek o uznanie uchwały Rady Nadzorczej nr 57/2013 za nieistniejącą.

- Załącznik Nr 9** Szczegółowy opis procedowania wniosków członków Spółdzielni
- Załącznik Nr 10** Wniosek formalny z dnia 21.06.2012r. podpisany przez 21 członków RSM
- Załącznik Nr 11** Oświadczenie dotyczące zaskarżonych do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
- Załącznik Nr 12** Skład Rady Nadzorczej i delegowanie do pracy w Zarządzie Spółdzielni
- Załącznik Nr 13** Składu osobowego Zarządu
- Załącznik Nr 14** Schemat organizacyjny Spółdzielni
- Załącznik Nr 15** Wykaz zawartych umów na obsługę spółdzielni
- Załącznik Nr 16** Oświadczenie Spółdzielni dotyczące procedury czynności windykacyjnych w zakresie wierzytelności
- Załącznik Nr 17** Szczegółowy opis spraw skierowanych do Sądu z wykazem sygnatury akt, daty wyroku, zadłużenia, daty oddania do komornika w latach 2012-2014
- Załącznik Nr 18** Szczegółowe rozliczenie kosztów i przychodów co, cew i zw za 2014r z podziałem na nieruchomości
- Załącznik Nr 19** Oświadczenia Zarządu Spółdzielni dotyczące tworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej
- Załącznik Nr 20** Szczegółowy wykaz stanu prawnego gruntów we władaniu Spółdzielni
- Załącznik Nr 21** Wykaz pracowników pionu technicznego posiadających uprawnienia budowlane
- Załącznik Nr 22** Rozliczenie kosztów FV/20/11/14 chodnika Osiedle Gołębiów
- Załącznik Nr 23** Rozliczenie kosztów FV/25/12/14 chodnika Osiedle Gołębiów I
- Załącznik Nr 24** Wpływy i wydatki funduszu remontowego wg poszczególnych nieruchomości
- Załącznik Nr 25** Oświadczenie Spółdzielni, że ochrona programu komputerowego jest zgodna z Ustawą z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości „Rozdział 8 ochrona danych”.
- Załącznik Nr 26** Zawiera oświadczenie Spółdzielni, że księgi rachunkowe są prowadzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r o Rachunkowości.

- Załącznik Nr 27** Przychody i koszty z GZM Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za badany okres
- Załącznik Nr 28** Pismo nr PK/6152/13
- Załącznik Nr 29** Pismo RSM/PK-5176/2015r. wraz z dokumentacją z 03.07.2015r.
- Załącznik Nr 30** Oświadczenie Zarządu Spółdzielni dotyczącego zmian funduszu zasobowego stanowiącego
- Załącznik Nr 31** Bilans oraz rachunek zysków i strat RSM za lata 2012-2014
- Załącznik Nr 32** Zaległości w opłatach w zakresie lokali mieszkalnych za lata 2012-2014
- Załącznik Nr 33** Zaległości w opłatach w latach 2012-2014 w zakresie lokali użytkowych
- Załącznik Nr 34** Informacja na temat wypłaty stawki eksploatacyjnej oraz zasady postępowania w sprawie zwrotu przez RSM kwoty 0,55 zł./m² wynikające z nieistnienia uchwały nr.28/2004r.przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej nr.17/2012 z dnia 23.04.2012r.
- Załącznik Nr 35** Potwierdzenia sald na dzień 31 grudnia 2014r.
- Załącznik Nr 36** Zarządzenie wewnętrzne Nr.6

Radom 19.10.2015r.