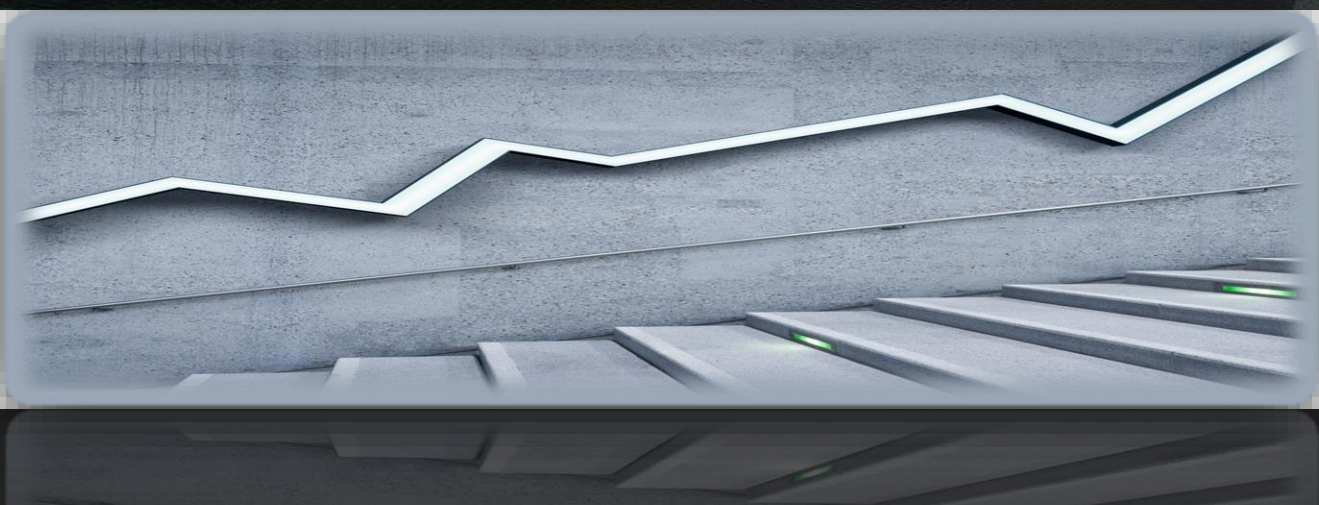




*"Twoje życie jest
wynikiem Twoich
wyborów."*

~Stephen Covey



Walne Zgromadzenie PSM Pionki

21 CZERWCA 2024R

Porządek obrad - uzupełniony

1. Otwarcie obrad.
2. Odczytanie list pełnomocnictw.
3. Wybór Przewodniczącego zebrania, Sekretarza i dwóch Asesorów .
4. Wybór Komisji:
 - 4.1. Mandatowo – Skrutacyjnej,
 - 4.2. Uchwał i Wniosków.
5. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej dotyczące prawidłowości zwołania i zdolności do podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków.
7. Podjęcie uchwały wprowadzającej zmiany w Statucie PSM.
8. Określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać corocznie podjęcie uchwały.
9. Zmiana ilości członków Rady Nadzorczej zgodnie z wnioskiem l.dz. 1719 z dnia 05.06.2024r – podjęcie uchwały.
10. Zmiany w Statucie PSM zgodnie z wnioskiem l.dz.1719 z dnia 05.06.2024r – podjęcie uchwały.
11. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2023r – podjęcie uchwały.
12. Odwołanie członków Rady Nadzorczej zgodnie z wnioskiem l.dz.1719 z dnia 05.06.2024r, wnioskiem l.dz.1720 z dnia 05.06.2024r i wnioskiem l.dz.1828 z dnia 12.06.2024r – podjęcie uchwał.
13. Podjęcie uchwały w sprawie przeprowadzenia tajnego głosowania nad absolutorium dla członków Zarządu za rok 2023 zgodnie z wnioskiem l.dz.1719 z dnia 05.06.2024r– podjęcie uchwały.
14. Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych.
15. Dyskusja w zakresie spraw objętych porządkiem obrad.
16. Podjęcie uchwał w sprawach :
 - 16.1. zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2023r.
 - 16.2. zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023r.
 - 16.3. zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023r.
 - 16.4. udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Piotra Nowaka za okres od 01.01.2023r do 14.07.2023r.
 - 16.5. udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Urszuli Noga za okres od 01.01.2023r do 14.07.2023r.
 - 16.6. udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Elżbiety Marzec za okres od 01.01.2023r do 14.07.2023r.
 - 16.7. udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Danuty Woźniak za okres od 18.07.2023r do 06.11.2023r oddelegowanej przez Radę Nadzorczą do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
 - 16.8. udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Izabeli Kotlińskiej za okres od 18.07.2023r do 30.11.2023r.
 - 16.9. udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Magdaleny Wiesztal za okres od 18.07.2023r do 31.12.2023r.
 - 16.10. udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Romana Poterały za okres od 07.11.2023r do 31.12.2023r.
17. Udział notariusza w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z wnioskiem l.dz.1719 z dnia 05.06.2024r – podjęcie uchwały.
18. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany regulaminu Rady Nadzorczej.
19. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.
20. Zamknięcie obrad.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej



Zasoby Spółdzielni



2 908 RAZEM ilość lokali mieszkalnych:

69 lokatorskie

1 825 własnościowe

1 014 odrębna własność

12 306,86 m² RAZEM powierzchnia lokali użytkowych:

3 889,10 m² garaże

1 903,84 m² własnościowe

3 758,22 m² najem

2 755,69 m² potrzeby własne S.M.

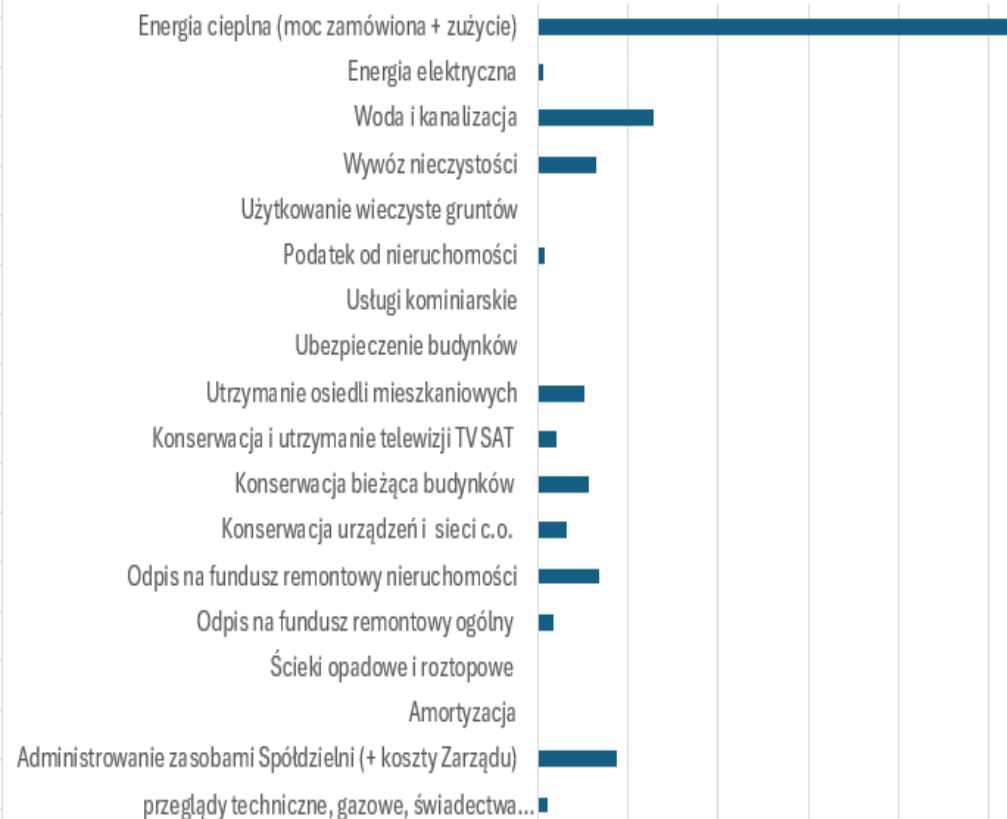
143 380,41 m² RAZEM łączna powierzchnia LM

275.430,00 m² RAZEM powierzchnia zarządzanych przez PSM gruntów

Eksploatacja bieżąca



Energia ciepła (moc zamówiona + zużycie)	10 623 357,30
Energia elektryczna	100 313,89
Woda i kanalizacja	2 563 907,06
Wywóz nieczystości	1 276 569,00
Użytkowanie wieczyste gruntów	7 400,28
Podatek od nieruchomości	149 859,07
Usługi kominiarskie	816,48
Ubezpieczenie budynków	32 150,08
Utrzymanie osiedli mieszkaniowych	1 025 871,27
Konserwacja i utrzymanie telewizji TV SAT	393 991,47
Konserwacja bieżąca budynków	1 120 260,34
Konserwacja urządzeń i sieci c.o.	636 412,50
Odpis na fundusz remontowy nieruchomości	1 354 027,46
Odpis na fundusz remontowy ogólny	344 114,76
Ścieki opadowe i roztopowe	13 668,72
Amortyzacja	32 708,84
Administrowanie zasobami Spółdzielni (+ koszty Zarządu)	1 756 156,32
przeglądy techniczne, gazowe, świadectwa charakterystyki energetycznej	220 491,38
RAZEM	21 652 076,22



Wynik z działalności Spółdzielni

L.p.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Podatek dochodowy	Wynik netto
I.	GZM (w tym c.o.) - nieruchomości w tym:	21 004 316,79 zł	21 644 960,41 zł	10 754,00 zł	-651 397,62 zł
II.	Działalność zarobkowa – operacyjna : lokale użytkowe wynajmowane i pożytki	628 423,67 zł	403 416,29 zł	32 523,00 zł	192 484,38 zł
III.	Z innych tytułów tj.: przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne:	389 464,24 zł	107 418,55 zł	40 824,00 zł	241 221,69 zł
	Razem: II + III wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków	1 017 887,91 zł	510 834,84 zł	73 347,00 zł	433 706,07 zł

Wynik na eksploatacji za rok 2023 wynosi: – 651.397,62 zł.

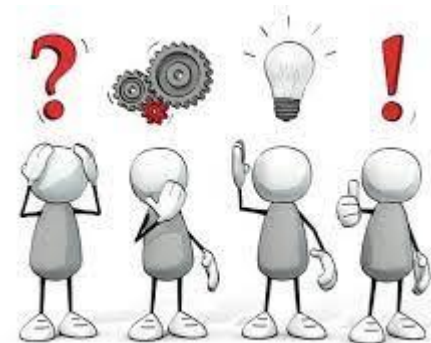
Niedobór ten planujemy częściowo pokryć z nadwyżki bilansowej jaką wypracowaliśmy w 2023 roku w kwocie 241.221,69 zł.

O podziale nadwyżki bilansowej decyduje Walne Zgromadzenie Członków.



Fundusz Remontowy

Bilans Otwarcia 2023-01-01	2 544 796,79 zł
Naliczenia za 2023r	1 409 932,82 zł
Wykorzystanie w 2023r	1 666 271,05 zł
Bilans Zamknięcia 2023-12-31	2 288 458,56 zł



Woda i kanalizacja

Wywóz nieczystości

Koszty	2 563 907,06 zł
Przychody	2 669 554,42 zł
Nadwyżka *	105 647,36 zł



* - rozliczona z lokatorami w 02/2024



Koszty	1 276 569,00 zł
Przychody	1 276 569,00 zł
Saldo	- zł

Windykacja



Wyszczególnienie	wg. ksiąg rachunkowych	odpis aktualizacyjny	wykazane w bilansie
1. lokale mieszkalne, w tym:	1 743 636,31 zł	234 934,26 zł	1 508 702,05 zł
- bieżące	943 428,32 zł	- zł	943 428,32 zł
- zasądzone	800 207,99 zł	234 934,26 zł	645 450,27 zł
2. lokale użytkowe	135 545,99 zł	- zł	135 545,99 zł
Razem:	1 879 182,30 zł	234 934,26 zł	1 644 248,04 zł

Dodatkowe działania windykacyjne S.M.:

- 230 szt wezwań do zapłaty
- 2908 szt potwierdzenia salda

- 89 600,32 zł skierowanie zadłużenia do windykacji sądowej
- 388 434,31 zł uzyskana spłata długów

Bilans

Wskaźnik płynności finansowej



Wskaźnik określający stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych całą wartością aktywów obrotowych

$$\text{Wzór wyliczenia} = \frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

Rok	Aktywa obrotowe	Zobowiązania krótkoterminowe	Wskaźnik
2022	11 209 001,56 zł	7 443 591,87 zł	1,51
2023	11 554 959,24 zł	7 626 120,98 zł	1,52

Optymalna wartość wskaźnika, świadcząca o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań = przedział od 1,2 do 2,0.

Uzyskane wyniki stanowią, iż w przypadku spieniężenia całości majątku obrotowego Spółdzielnia pokryłaby uzyskanymi środkami w roku 2022 – **151%** zobowiązań krótkoterminowych, w roku 2023 - **152%** zobowiązań

Bilans

Wskaźnik płynności szybkiej



Wskaźnik określający stopień pokrycia krótkoterminowych łatwo dostępnymi do rozliczenia składnikami aktywów obrotowych tj. środkami pieniężnymi, należnościami oraz przeznaczonymi do obrotu papierami wartościowymi

$$\text{Wzór wyliczenia} = \frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy} - \text{krótkoterminowe rozliczenia okresowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$2022_r = \frac{11.209.001,56 - 336.821,16}{7.443.591,87} = 1,46$$

$$2023_r = \frac{11.554.959,24 - 7.283,40}{7.626.120,98} = 1,40$$

Uzyskany wskaźnik świadczy, że Spółdzielnia pokryłaby swoje zobowiązania krótkoterminowe w **140%** w roku 2023

Bilans

Wskaźnik płynności gotówkowej



Wskaźnik określający zdolność do natychmiastowej spłaty zobowiązań

$$\text{Wzór wyliczenia} = \frac{\textit{inwestycje krótkoterminowe}}{\textit{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$2022 \text{ r} = \frac{9.188.952,21}{7.443.591,87} = 1,24$$

$$2023 \text{ r} = \frac{8.920.044,64}{7.626.120,98} = 1,17$$

Otrzymany wynik wskazuje, że w 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe można pokryć w **117%** z bieżących środków pieniężnych

Bilans

Wskaźnik obrotu należnościami



Wskaźnik określa po jakim czasie spływają należności z tytułu sprzedaży

$$\text{Wzór wyliczenia} = \frac{\text{przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$$

$$2022 \text{ r} = \frac{(1.723.206,52 + 1.566.387,84) : 2 \times 365}{18.184.885,29} = 33 \text{ dni}$$

$$2023 \text{ r} = \frac{(1.566.387,84 + 1.680.232,61) : 2 \times 365}{21.632.740,46} = 27 \text{ dni}$$

Cykl obrotowy należnościami w 2023 roku wynosił przeciętnie **27 dni**, co oznacza, że Spółdzielnia po tym okresie uzyskiwała spłatę swoich należności od lokatorów

Bilans

Wskaźnik okresu płacenia zobowiązań



Wskaźnik informuje po jakim czasie płacone są zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

$$\text{Wzór wyliczenia} = \frac{\text{stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$$

$$2022 \text{ r} = \frac{633.073.545,55 \times 365}{21.632.740,46} = 27 \text{ dni}$$

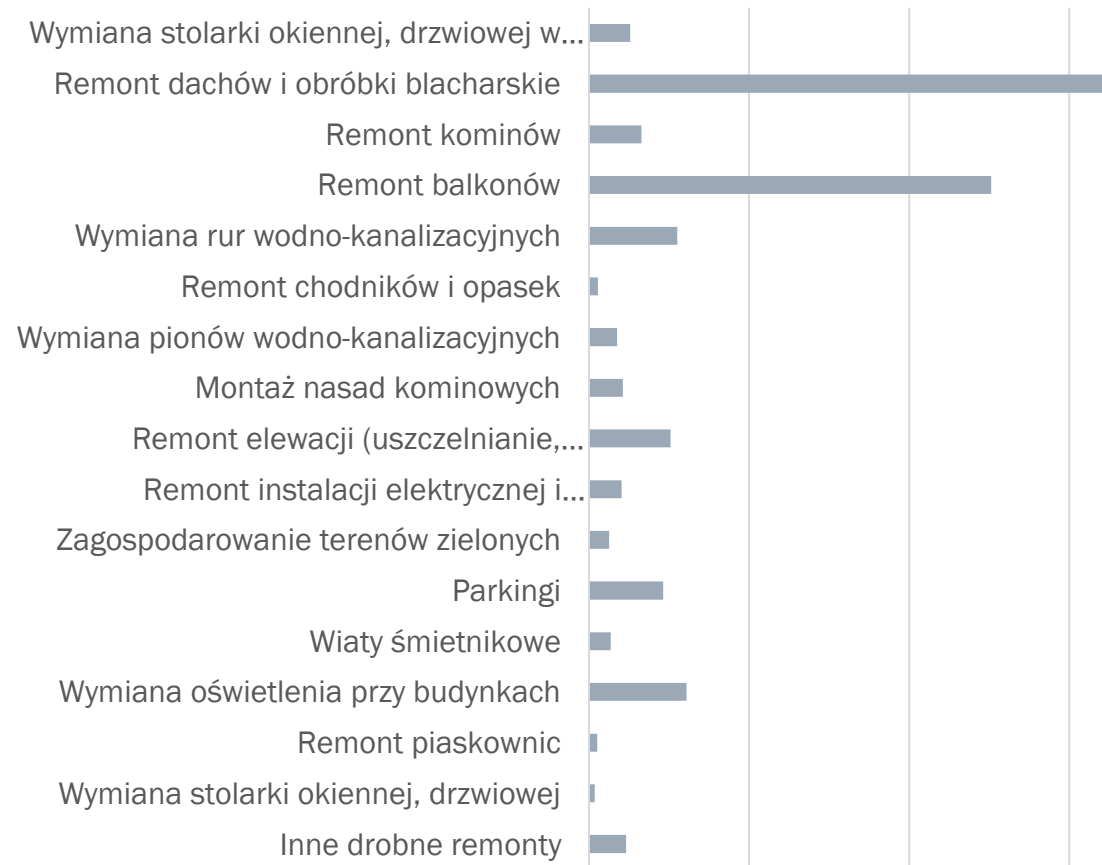
$$2023 \text{ r} = \frac{3.468.896,14 : 2 \times 365}{21.632.740,46} = 29 \text{ dni}$$

Czas spłaty zobowiązań uległ wydłużeniu z 27 dni w 2022 roku do **29 dni** w 2023 roku

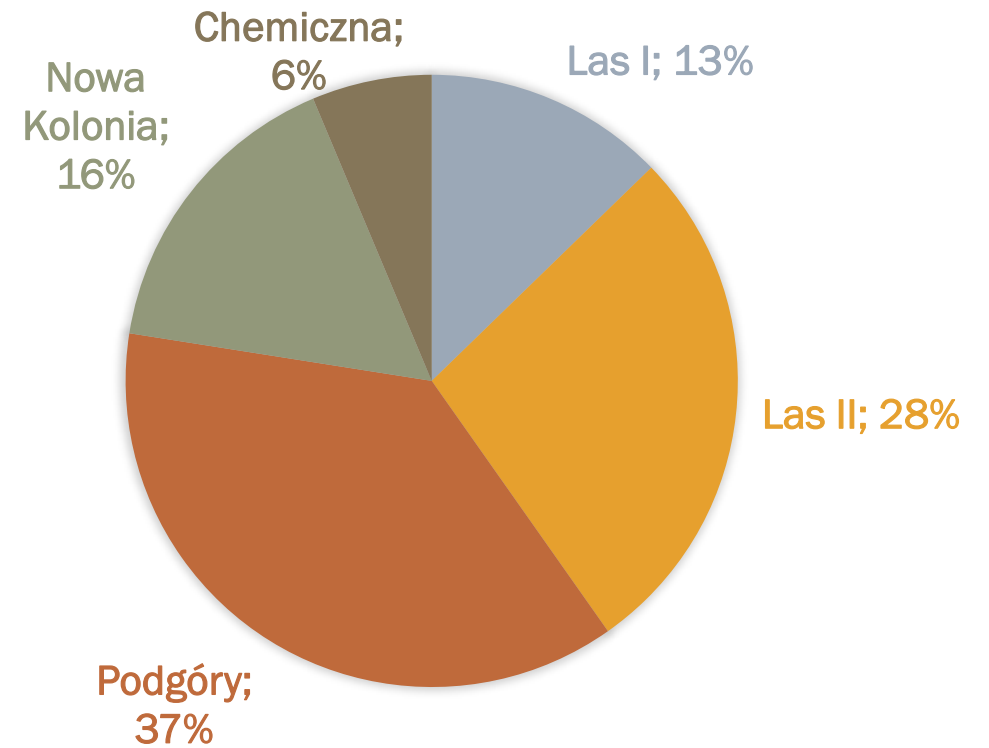
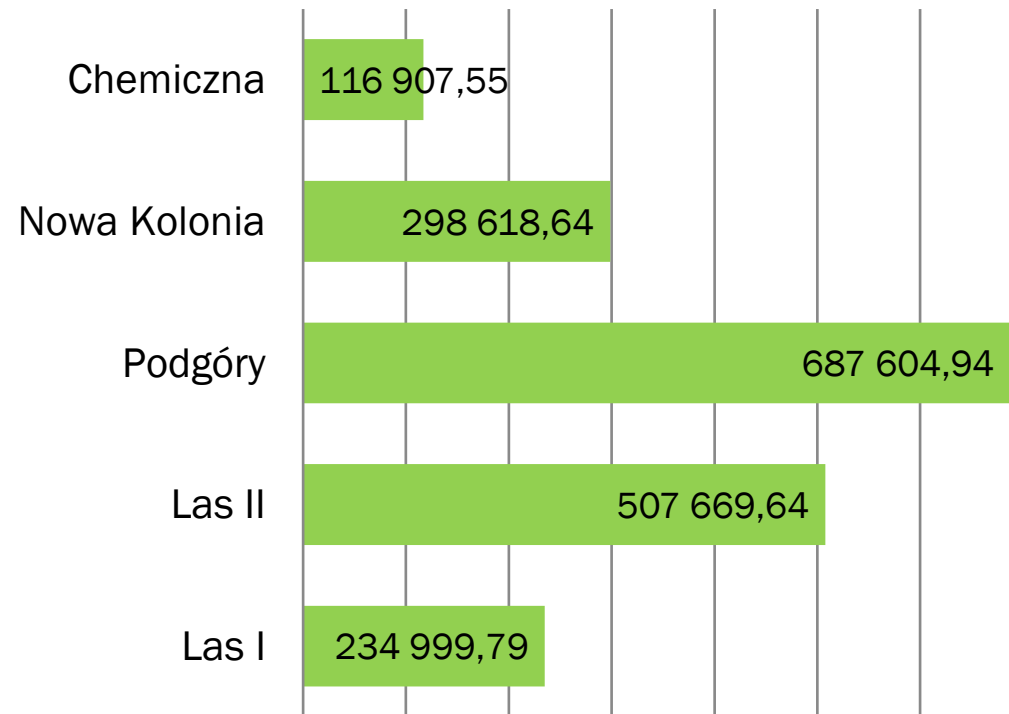
Działalność remontowa w 2023r



Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej w budynkach	51 905,13 zł
Remont dachów i obróbki blacharskie	656 352,59 zł
Remont kominów	65 676,08 zł
Remont balkonów	502 284,65 zł
Wymiana rur wodno-kanalizacyjnych	110 394,60 zł
Remont chodników i opasek	11 210,50 zł
Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	35 200,80 zł
Montaż nasad kominowych	42 634,08 zł
Remont elewacji (uszczelnianie, malowanie), cokołów budynku	102 153,06 zł
Remont instalacji elektrycznej i odgromowej	40 752,00 zł
Zagospodarowanie terenów zielonych	25 498,80 zł
Parkingi	92 951,52 zł
Wiaty śmietnikowe	27 508,95 zł
Wymiana oświetlenia przy budynkach	122 098,43 zł
Remont piaskownic	10 455,00 zł
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej	7 361,00 zł
Inne drobne remonty	46 417,92 zł



Zadłużenia



Opinia Biegłego Rewidenta



SEKRETARIAT P.S.M.
WFLYNEŁO

data 03.12.2021 dz 3377
pocpis ka

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

26-600 Radom ul. Czachowskiego 34 tel./fax 48 3623836 e-mail; rzrsm.radom@gmail.com

L.dz. Gh./2021

Radom, dnia 30.11.2021 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Plac Konstytucji 3 Maja 3
26-670 Pionki**

W wyniku umowy nr 7/2021 z dnia 2 września 2021r. zawartej pomiędzy Zarządem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, a Pionkowską Spółdzielnią Mieszkaniową, w dniach od 23 września 2021 r. do 18 listopada 2021r. została przeprowadzona przez RZRSM w Radomiu lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2020r. Lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona stosownie do postanowień art.91§2¹ znowelizowanej ustawy Prawo Spółdzielcze z dn. 16 września 1982 r. z późn. zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1465).

Protokół z lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym, a Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji lub odpis tego protokołu oraz wnioski polustracyjne, a także informacje o ich realizacji. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji za lata 2015-2017.
- II. Podstawy prawne i zakres działania.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych.
- V. Zagadnienia członkowskie i realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku z późn. zmianami.
- VI. Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej.
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. Działalność inwestycyjna
- IX. Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna
- X. Rachunkowość i finanse.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez osobę sporządzającą oraz Zarząd, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wnioski polustracyjne

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem prowadzona była prawidłowo. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu formułuje 2 wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2018 – 2020:

1. Wykonać wnioski niezrealizowane z badania lustracyjnego za lata 2015-2017
 - a) Przeprowadzić legalizację wszystkich wodomierzy lub przejść na rozliczanie ryczałtowe zgodnie z regulaminem (strona 45-46 protokołu z 2018 roku).
2. Prowadzić nadal zintensyfikowane działania windykacyjne w celu poprawy wskaźnika zadłużeń (strona 41-42 protokołu).

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej Ustawy „Prawo Spółdzielcze”:

- a) Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- b) Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni;
- c) Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8¹ członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymać kopię protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Koszty sporządzenia kopii pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wniosek o sporządzenie kopii winien być złożony na piśmie.

Za Zarząd
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu

PREZES ZARZĄDU
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
mgr inż. Marek Kraszewski

Pionki, dnia 29.05.2024r

Regionalny Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych
ul. Czachowskiego 34
26-600 **RADOM**

dot: informacji z realizacji 2 wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej za lata 2018 – 2020.

Stosownie do przepisów Art.93 §1b ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Z 2018r; poz. 1285), Zarząd Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Pionkach informuje o realizacji wniosków polustracyjnych:

1. Wykonać wnioski niezrealizowane z badania lustracyjnego za lata 2015 – 2017.
a) przeprowadzić legalizację wszystkich wodomierzy lub przejść na rozliczania ryczałtowe zgodnie z regulaminem (str. 45-46 prot. z 2018r).

Realizując zalecenia powyższego wniosku oraz ustawy o efektywności energetycznej Zarząd planuje w bieżącym roku rozpiścić przetarg na wymianę wodomierzy na urządzenia radiowe ze zdalnym odczytem.

2. Prowadzić nadal zintensyfikowane działania windykacyjne w celu poprawy wskaźnika zadłużeń (str. 41 – 42 protokołu).

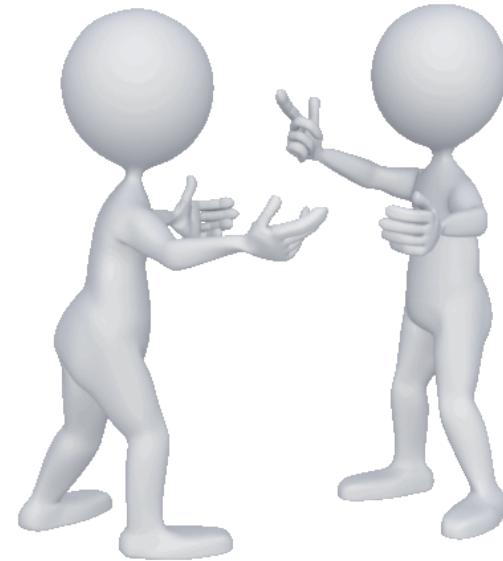
Wniosek jest na bieżąco realizowany. Spółdzielnia prowadzi na bieżąco działania windykacyjne – a nawet w ostatnich miesiącach ZNACZĄCO je zintensyfikowała i wdrożyła szerokie działania sądowe i windykacyjne oraz bieżące (comiesięczne) analizy stanu przeterminowanych płatności.

CZŁONEK ZARZĄDU
SPECJALISTA D/S
CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH
Mazdalena Wiesztal

CZŁONEK ZARZĄDU
Grzegorz Grodzicki

PREZES ZARZĄDU
Roman Pokorski

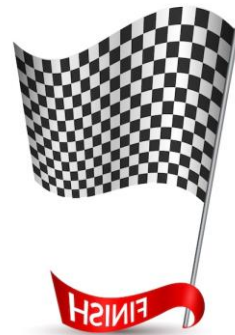
Wnioski polustracyjne - odpowiedź





Walne Zgromadzenie

PSM Pionki



21 CZERWCA 2024R



K O N I E C