

2x zero - P, V, PK

Poznań, 02 lipca 2021 r.

**Protokół nr 6/2021 z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”**

Członkowie Komisji Rewizyjnej w dniu 02 lipca 2021 r. odbyli konferencję w systemie hybrydowym (osobiście i zdalnie). Omówione zostały poniżej wymienione tematy.

1. Korekty faktur za pomieszczenia dodatkowe.

Sporną kwestią pozostaje fakt podpisanych umów z najemcami pomieszczeń dodatkowych - kwoty na umowie nie pokrywają się z wystawionymi fakturami. Jednocześnie przypominamy, że powyższą kwestię poruszaliśmy w protokole Komisji Rewizyjnej nr 5/2021 z dnia 07.06.2021r. pkt. 1 i nie otrzymaliśmy odpowiedzi. Kolejny stwierdzony błąd to fakt wystawiania faktur kwartalnie, podczas, gdy płatność musi być uiszczana co miesiąc. Prosimy o wyjaśnienie powyższych spraw w formie pisemnej.

2. Ryczałty samochodowe.

Komisja Rewizyjna od 4 miesięcy prosi Zarząd o przygotowanie oświadczeń o używaniu prywatnych pojazdów do celów służbowych: Protokół KR nr 3/2021 pkt 2 i protokół nr 5/2021 pkt. 2). Do dziś nie otrzymaliśmy tych dokumentów.

Członkowie Zarządu powinni składać oświadczenia w każdym miesiącu. Zamiast kserokopii otrzymaliśmy informację od Zarządu, że dokumenty są do wglądu w siedzibie Spółdzielni po uprzednim umówieniu.

Tym razem zgłaszamy skargę na opieszałość Zarządu w przedstawianiu dokumentów i utrudnianie, a wręcz uniemożliwianie członkom Komisji Rewizyjnej przeprowadzanie kontroli.

3. Wymiana wodomierzy.

W protokołach Komisji Rewizyjnej (nr 4/2021 z dnia 15.05.2021 r. pkt 2 i 5/2021 pkt. 3) została poruszona sprawa wymiany wodomierzy.

Do tej pory Komisja Rewizyjna nie uzyskała szczegółowej odpowiedzi w powyższej sprawie. Komisja Rewizyjna jeszcze raz prosi o szczegółowe wyjaśnienie zróżnicowanych

cen wymienianych wodomierzy oraz wyjaśnienie dlaczego pracownicy montujący nowe wodomierze zabrali mieszkańcom stare, będące naszą własnością? Mieszkańcy nie otrzymali także żadnego pokwitowania, ani potwierdzenia stanu spisanych odczytów.

Po raz kolejny prosimy także o przedstawienie protokołów lub dokumentów, które wskazywałyby na prowadzenie rozmów z innymi dostawcami, lub dokumentów potwierdzających prowadzenie jakichkolwiek negocjacji cenowych (cena 112 zł jest kwotą bardzo wysoką).

Komisja Rewizyjna prosi Zarząd o pisemną odpowiedź: czy wspomnianą wyżej cena jest ceną po jakichkolwiek rabatach czy jest to wyjściowa, od której mogły być prowadzone negocjacje.

Prosimy o informację kiedy zostaną zamontowane pozostałe wodomierze (137 szt.).

4. Woda niezbilansowana

Po raz kolejny Komisja Rewizyjna nie otrzymuje dokumentów od Zarządu (protokół KR nr 4/2021 z dnia 15.05.21r. pkt. 1 oraz protokół KR nr 5/2021 z dnia 07.06.21 r. pkt 5). Zarząd SM Dębina odpowiedział na prywatne pismo Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej, a dotyczące **bloku nr 6** i na jego podstawie KR ustaliła co następuje:

a) pierwsza faktura w 2021 r. została wystawiona w lutym 03.02.21 r. z datą sprzedaży obejmującą okres od 28.11.2019 – 31.01.2020 r. Komisja Rewizyjna prosi o pisemne wyjaśnienie:

- Dlaczego nie dokonuje się odczytów na koniec roku, na dzień 31.12.2019 r.? Dlaczego rozpoczyna się nowy okres rozrachunkowy (2020 r.) od szacunkowych danych, a nie rzeczywistych odczytów? Prosimy o pisemne przedstawienie podstaw prawnych uzasadniających taką procedurę.

b) Sytuacja z brakiem odczytów pojawia się kilkakrotnie (29.02.20 - 30.03.20, 31.03.20-20.04.20 i 21.04.20-25.05.20). W tej sytuacji Komisja Rewizyjna stwierdza nieprawidłowość, polegającą na stosowaniu przeliczników szacunkowych a nie rzeczywistych i obciążanie mieszkańców kosztami wynikającymi z szacunków, a nie realnego zużycia wody.

c) Komisja Rewizyjna kilkakrotnie informowała Zarząd, że forma szacunkowych obliczeń, jest nieprawidłowa i krzywdząca finansowo dla mieszkańców. Merytoryczna ocena faktur za usługi i zużycie mediów oraz monitorowanie zużycia mediów wchodzi w zakres obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu czyli Pana Krzysztofa Mieszkały (Załącznik nr 2 do Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Dębina w Poznaniu).

Kolejny raz Komisja zwraca uwagę na nieprawidłowości w tej kwestii i obciążanie mieszkańców kosztami szacunkowymi, przez co mieszkańcy płacą nie za realne zużycie, a za szacunki. Takim przykładem jest wystawienie przez pracownika Spółdzielni ponownej faktury końcowej (2020 r.) za okres od 27.11.20 do 28.12.20 wystawiona przez Aquanet właśnie na podstawie szacunków.

Prosimy o wyjaśnienie dlaczego w SM Dębina, w dobie tak zaawansowanej techniki komputerowej są problemy z przesłaniem rzetelnych odczytów do dostawcy wody. Komisja prosi także o przedstawienie terminarza wykonywania odczytów za poprzedni i bieżący rok.

d) Zwrot za wodę niezbilansowaną w budynku nr 6 to kwota 677,48 czyli wypada po 15 zł na każde mieszkanie. Przyjmując, że na każde mieszkanie przypada 15 zł zwrotu tj. ok. 15.000 zł dla całego osiedla, a co z resztą pieniędzy z firmy ubezpieczeniowej Unia?

e) Prosimy o szczegółowe uzasadnienie wycieku 364 m³ wody czyli ok. 1000 litrów dziennie w bloku nr 6. Nikt tego nie kontroluje, a mieszkańcy bloku nr 6 chyba zapłacili za całe osiedle.

5. Opłaty za windy.

Każdy mieszkaniec Osiedla Dębina wie, że musi solidarnie ponosić koszty utrzymania dźwigów. Zarząd SM twierdzi, że mieszkańców naszego osiedla ubywa. Komisja prosi o przedstawienie rzetelnej liczby mieszkańców wraz z danymi liczbowymi dotyczącymi zmian w liczbie mieszkańców.

Obliczanie opłat za dźwigi od m² mieszkania jest sprawą dyskusyjną i niesprawiedliwą społecznie. Mieszkańcy wskazują na brak zgody na naliczanie opłat systemem od metra kwadratowego. Komisja Rewizyjna będzie wносиła do Rady Nadzorczej o naliczanie od osoby.

6. Sprawa budowy nowej sieci wodociągowej.

Zgodnie z umową zawartą z firmą IMAG budowa nowej sieci wodociągowej miała zostać zakończona w 30 kwietnia 2021 roku. Do dziś trwają prace. Prosimy o informację czy zostały naliczone karne odsetki i w jakiej wysokości za niedotrzymanie terminu ukończenia zgodnie z par. 8 punkt 2a zawartej w dniu 25.05.2020 r. umowy z w/w wykonawcą. Mieszkańcy zwracają uwagę na godziny pracy wykonawcy. Pracownicy Firmy IMAG rozpoczynają pracę między godz. 8 a 9 i kończą przed godziną 14.

Podobne przekroczenia terminów dotyczą umowy z innym wykonawcą firmą „Stasiński”.

W związku z powyższym Komisja Rewizyjna prosi Zarząd o złożenie pisemnego wyjaśnienia w tej sprawie i przedstawienie stosownych aneksów zawartych do w/wym umów z wykonawcami.

7. Place zabaw

W dalszym ciągu place zabaw na naszym osiedlu są stanowią zagrożenie dla zdrowia korzystających. Huśtawki zamontowane na naszych placach zabaw są zawieszone na sztywnych prętach i mają twarde siedziska. Według obowiązującej normy siedzisko huśtawki powinno być wykonane z gumy i zawieszone na odpowiednim łańcuchu. Niestosowanie się do tych wymogów zagraża zdrowiu i życiu dzieci! Dlatego huśtawki starego typu należy bezwzględnie wymienić. Zagrożeniem są także huśtawki wagowe (ważki, równoważnie), które powinny być wyposażone w elementy hamujące ruch. Najprostszym sposobem ich wykonania jest umieszczenie w miejscach styku końców ramion ważki z gruntem elementów gumowych, np. częściowo wkopanych opon. Prosimy o złożenie stosownych wyjaśnień.

Prosimy także o informację dotyczącą wykorzystania piasku z wykopu i zapelnienia nim piaskownic. Komisja prosi Zarząd o wskazanie uzasadnienia dla takiego działania.

Komisja prosi o wyjaśnienie dotyczące likwidacji (po wcześniejszej naprawie) placu zabaw dla dzieci przy budynku nr 3. Czy pieniądze na wcześniejszą naprawę zostały wypłacone wykonawcy i w jakiej kwocie? Kto wydał decyzję o zamknięciu placu i z jakim uzasadnieniem.

8. Sprawozdanie finansowe za 2020r.

I) wyjaśnienia dotyczące wykonawców:

a) prosimy, w związku z wysokością kwoty, o wyszczególnienie jakie usługi stolarskie na rzecz SM Dębina wykonywała firma Pana Czesława Nowaka w 2020 r. na kwotę 39.452,40 zł.

b) prosimy o szczegółowe informacje jakie usługi na rzecz SM Dębina wykonywała firma Pana Pawła Nowaka w 2020 r. na kwotę 175.657,72 zł., w szczególności ile wyremontowano balkonów i jakie jeszcze konkretnie usługi zostały wykonane. Prosimy także o kserokopię dokumentów potwierdzających uprawnienia Pana P. Nowaka do prowadzenia usług związanych z naprawą dachów.

c) prosimy o szczegółowe informacje jakie usługi wykonywała firma Pana Stasińskiego w 2020 r. na kwotę 592.007,93 zł.

Do powyższych wykonanych usług prosimy o kosztorysy i faktury.

II. Rozrachunki.

1. rachunek Credit Agricole

Rachunek bieżący 15.250,69 zł. Prosimy o wydruk historii rachunku.

2. konto 234

234-06 Szymański Marek 2.801,53 zł

234-07 Mieszkała Krzysztof 3.767,88 zł

Prosimy o zapisy księgowe na tych kontach.

3. konto 249

Ubezpieczenie indywidualne - 2.558 zł.

Prosimy o dokumenty, że pracownicy opłacają indywidualne ubezpieczenia i zapisy na koncie.

4. konto 856-04

Materiały remontowe – 72.618,36 zł

Prosimy o zapisy na koncie ze szczegółowym opisem czego dotyczyły te wydatki?

5. konto 555 koszty zarządu

- ekwiwalenty 7.500 zł – co się kryje za tą kwotą, komu zostały wypłacone?

Prosimy o zapisy na koncie.

- świadczenie urlopowe - 10.076,69 zł w jakiej wysokości i komu zostały wypłacone?

- obsługa księgowa wspólnot – 1.126,68 zł. Prosimy o zapisy na koncie i faktury.

6. konto 501-03

Posadzenie drzew – prosimy wskazać miejsce posadzenia drzew – faktura 1.100 zł.

7. konto 761-04

Moduły radiowe do wodomierzy 835,51 zł Prosimy o wyjaśnienie tego zakupu.

6. konto 761-05

Usługa serwisowa Ista 808,57 zł

Usługa serwisowa Ista płatna 187,82 zł

Usługa serwisowa Ista płatna 375,64 zł

Prosimy o dokładne wyjaśnienie w/w usług wykonanych przez firmę Ista.

III) ustalenie wyniku finansowego

- a) Czym się różnią przychody z najmu fakturowane (75.474,66 zł) i nefakturowane (122.177,69 zł)? Kiedy faktury nie są wystawiane ? Dla podmiotów prowadzących działalność faktury powinny być wystawiane, natomiast dla osób fizycznych nie (wystarczy ewidencja).
- b) Jakie czynności spółdzielnia wykonuje w zakresie zarządzania obcymi nieruchomościami ?
- c) Jakie koszty SMD ponosi w związku z zarządzaniem obcymi nieruchomościami i w jakiej wysokości koszty są przypisane do tej działalności ? (przychód 3.865,76 zł)
- d) Jakie koszty SMD ponosi w związku z prowadzeniem klubu DĘBCZAK (przychód 11398,76 zł) i w jakiej wysokości koszty są przypisane do tej działalności ?
- e) Jaka jest analityka (rodzajowo i miejscowo) kosztów uzyskania przychodów z działalności gospodarczej podanych w kwocie ogólnej 47.714,38 zł. Chodzi o przypisanie rodzajowych kosztów do rodzaju działalności.
- f) Czy koszty ogólne działalności SMD są dzielone proporcjonalnie na:
 - działalność podstawową
 - działalność gospodarcząjeżeli tak , to jakim kluczem:

III) Bilans

- a) **Pozostałe fundusze** – czy ZFŚS został przekroczony o 1.962,02 zł i na jakiej podstawie, a jeżeli nie ZFŚS , to jaki ?
- b) **Rachunek Strat i Zysków.**

W punkcie 6 dodatkowych informacji i objaśnień do bilansu są błędnie obliczone %. Nie rzutuje to na wykonanie ale nie powinny się zdarzyć.

Z czego wynika niewspółmierny wzrost przychodów do kosztów 2020/2019r.?

Czy rozliczenie mediów było uwzględnione w rachunku strat i zysków w latach jak poniżej w memoriałowo ?

	2020-2019	2019-2018	2018-2017	2017-2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	375 894,25	192 603,36	68 565,57	123 313,40
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	237 807,61	331 184,94	40 735,64	-94 713,27
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	138 086,64	-138 581,58	27 829,93	218 026,67

c) zmiany w funduszach

Wynik netto powinien być **354.002,90 zł** i fundusze razem jak w bilansie **23.226.464,10 zł.**

Na czym polegała waloryzacja wkładów w 2019 r. (kwota 232.695,79 zł) ?

Co się kryje pod kwotami rozliczenia wkładów w 2019 r. (234.025,18 zł; 132.743,71 zł)

d) środki trwałe

a) Komisja Rewizyjna otrzymała wydruki z grup 1,2,4,6 i 8, które nie zgadzają się z danymi zawartymi w informacji dodatkowej w 2019r. Brakuje części ewidencji. Prosimy o pisemne wyjaśnienie w tej sprawie.

Prosimy o pozostałe dane z ewidencji, tak by zgadzały się z danymi w bilansie i w informacji dodatkowej za 2019 r. i 2020 r.

Cały czas badany jest także rok 2019 i 2020, ponieważ 2019 r. nie jest zatwierdzony, a badanie biegłego w kwestiach szczegółowych zadań i ich rozliczeń jest przedmiotem analizy.

Prosimy także o pełną ewidencję środków trwałych za 2019 i 2020 rok.

b) Prosimy o wyjaśnienie poniższych tematów a dotyczących ewidencji środków trwałych za 2019r.

w grupie 4 jest:

- **11 zestawów komputerowych**, gdzie one są i kto je używa ?
- **jest modernizacja komputera - którego komputera?** i kiedy była robiona (prawidłowo powinna zwiększyć wartość środka trwałego). Komisja prosi o informację.
- w tej samej grupie są 2 drukarki.

W grupie 6 wpisano:

- dwa telefony (jeden KF-BOE o wartości 0 , drugi FM 131 o wartości 2115,16)- Komisja prosi o informację jakie to telefony i kto ich używa.

W grupie 8 wpisano:

- zestaw eskimo 2548,59 zł - zamrażarka do rur. Gdzie się to znajduje? Prosimy o uzasadnienie tego zakupu.
- 2 kserokopiarki 2987,78zł i 3306,85zł – prosimy o wskazanie o które dwie kserokopiarki chodzi.

W informacji dodatkowej 2020 r. jest zwiększenie w środkach trwałych o urządzenia o wartości 28.850,88 zł całkowicie umorzone. Prosimy o informację jakie to urządzenia.

9. Płatności za gaz.

Rok	Faktury	Wpływy	Różnica
2018	111.962,55	117.710,00	+ 5.747,45
2019	111.839,98	114.415,70	+ 2.575,72
2020	104.839,21	112.551,30	+ 7.712,09

Powyższa tabela obrazuje wysokość wystawionych faktur za gaz oraz wpływy od mieszkańców w latach 2018 do 2020 roku. W 2021 roku opłaty za gaz zmniejszyły się do 0,08944, gdzie w 2020 wynosiły 0,10296. Zdaniem Komisji Rewizyjnej trzeba rozważyć obniżkę opłat za gaz w bieżącym roku.

10. Kontakt do członków Rady Nadzorczej

Komisja Rewizyjna – zgodnie z sugestiami mieszkańców naszego osiedla – prosiła członków RN o ustosunkowanie się do kwestii umieszczenia na tablicach informacyjnych numerów

telefonów i adresów e-mail do członków Rady Nadzorczej. Część członków RN wyraziła zgodę. Do dziś nie ma tych informacji na tablicach.

Zostały przywrócone – zgodnie z potrzebami społecznymi mieszkańców naszego Osiedla – stałe, comiesięczne spotkania (dyżury) od miesiąca sierpnia 2021r. członków Rady Nadzorczej z mieszkańcami, bez konieczności zgłaszania tego faktu w Biurze Spółdzielni.

11. Dostępność wszystkich protokołów.

Zgodnie z sugestiami mieszkańców Komisja Rewizyjna prosi o umieszczanie wszystkich protokołów z obrad poszczególnych komisji i Rady Nadzorczej na stronie internetowej Spółdzielni, która jest dostępna dla członków i mieszkańców osiedla.

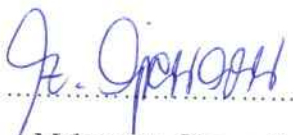
12. Znak drogowy.

Przy wyjeździe z garażoparkingu (koło śmietnika przy bloku nr 19) znajduje się znak drogowy A7. Jest to znak ostrzegawczy, który wskazuje kto na skrzyżowaniu ma pierwszeństwo przejazdu. Jest on tak zarośnięty, że go nie widać. Stwarza to realne zagrożenie spowodowania wypadku, a tym samym utratę zdrowia lub życia.

Komisja Rewizyjna



Elżbieta Kadow



Małgorzata Gierwazik



Michał Kaniewski