

SPÓŁNIA - EKANIOWA „DĘBINA” w Poznaniu		
Date	2021 -11- 23	Wpł.
L.dz.	1932	
Zal.		

Poznań, 03 listopada 2021 r.

**Protokół nr 8/2021 z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”**

Członkowie Komisji Rewizyjnej w dniu 03 listopada 2021 r. odbyli konferencję w systemie hybrydowym (osobiście i zdalnie). Omówione zostały poniżej wymienione tematy.

1. Protokół nr 7/2021 Komisji Rewizyjnej z dnia 30.08.2021 r.

Do dnia odbycia posiedzenia Komisja Rewizyjna nie otrzymała odpowiedzi od Zarządu SM „Dębina” na poruszone tematy w w/w protokole.

2. Pismo Komisji Rewizyjnej z dnia 25.10.2021 r. do Prezesa SM „Dębina” dotyczące ogłoszonego przetargu na wykonanie prac.

Do dnia odbycia posiedzenia Komisja Rewizyjna nie otrzymała odpowiedzi od Zarządu SM „Dębina” na poruszone tematy w w/w piśmie m.in.:

- a) przedstawienie dokumentów (ekspertyz, protokołów z przeglądów, pisemnych opinii) wskazujących lub nakazujących wykonanie takich prac jak czyszczenie i konserwacja oraz modernizacja i wymiana.
- b) wskazanie i przedstawienie dokumentacji, z której wynika cykliczność wcześniej prowadzonych prac wymienionych w punktach 3.01. i 3.05. z ogłoszonego w dniu 7.10.2021 r. przetargu, oraz protokoły z zaleceniami z poprzednio wykonanych czynności.
- c) dokumentację wskazującą na konieczność przeprowadzenia prac ujętych w punktach 3.03., 3.04. i 3.06. (ogłoszonego w dniu 7.10.2021 r. przetargu) wraz z ich wcześniejszą wyceną i wskazaniem podmiotu, który tę wycenę przygotował.
- d) nie przedstawiono Komisji Rewizyjnej daty ostatniego przeglądu budowlanego rocznego oraz pięcioletniego wraz z ewentualnym wpisem o konieczności wymiany pomp DANFOSS.
- e) Komisja zauważyła także braki formalne w ogłoszonym przetargu z dnia 7.10.2021 r. m.in. brakuje dat wykonania prac oraz brak klauzuli dopuszczającej możliwość złożenia ofert na poszczególne prace.

Komisja prosi o udostępnienie dokumentów księgowych (faktur) za płatności związane z przeglądami budowlanymi budynków (roczne i pięcioletnie) z ostatnich 6-7 lat.

Kopia pisma została skierowana do Komisji Technicznej, której członkowie w rozmowie nie potrafili się odnieść do zadanych pytań odnośnie ekspertyz i wycen.

3. Urlop pracownika zatrudnionego od 1.08.2021 r.

Komisja Rewizyjna prosi o podanie na piśmie podstawy prawnej w związku z udzieleniem urlopu w miesiącu październik/listopad 2021 r. pracownikowi zatrudnionemu od dnia 01.08.2021 r. w SM „Dębina”. KR prosi także o informację czy pracownikowi zostały wypłacone świadczenia urlopowe i w jakiej wysokości.

4. Plan finansowy 2021 roku.

I. Plan finansowy za I kwartał 2021 rok.

Komisja Rewizyjna otrzymała plan finansowy z wykonaniem I kwartału z datą 14.06.21 r.

A. Stan środków finansowych na dzień 31.03.2021 r.:

- rachunek bieżący PKO BP SA	849 508,56 zł
- Credit Agricole - lokata	400 000,00 zł
- środki na koncie	15 040,69 zł
- lokata	2 715,21 zł
- pozostałe środki na kontach	13 080,30 zł
Razem	1 280 344,76 zł

B. Wynik finansowy za I kwartał 2021 r.

Wynik finansowy za I kwartał 2021 r. jest ujemny i wynosi – 235 925 zł.

W analogicznym okresie roku ubiegłego wynosił -178 997 zł.

Wyższe koszty w I kwartale 2021 roku (w porównaniu do roku ubiegłego) występują między innymi w pozycjach:

- energia elektryczna	4.346 zł
- amortyzacja	1.464 zł
- obsługa prawna	4.933 zł
- zima, dezynf. psi pakiet	2.973 zł
- wynagrodzenia	18.579 zł
- gaz	11.963 zł
- koszt wł. co+cw	67.157 zł
- co + cw lokale użytkowe	7.044 zł

II. Plan finansowy za I półrocze 2021 rok.

Komisja Rewizyjna otrzymała plan finansowy z wykonaniem I półrocza 2021 r. z datą 23.08.21 r. Komisja Rewizyjna ze względu na okres urlopowy, powzięła decyzję o szczegółowym opracowaniu analizy wykonania planu za III kwartały 2021 r.

A. Wynik finansowy za I półrocze 2021 r.

Wynik finansowy za I półrocze 2021 roku jest ujemny i wynosi -317 767 zł. W analogicznym okresie roku ubiegłego wynosił -6 110 zł.

Wyższe koszty w I półroczu 2021 roku (w porównaniu do roku ubiegłego) występują między innymi w pozycjach:

- obsługa prawna	7.516 zł (w tym koszty audytu za 4.305 zł)
- zima, dezynf. psi pakiet	21.503 zł (w tym zakup baterii i dozowników do dezynfekcji)
- wynagrodzenia	25.495 zł (m. in. ekwiwalent za niewykorzystany urlop dla dwóch osób)
- przeglądy techniczne	11.097 zł (przegląd kominiarski – 9.930 zł)
- gaz	7.787 zł
- zimna woda + koszty rozl.	38.618 zł
- koszt wł. co+cw+koszty rozl.	274.413 zł (w tym wodomierze i koszty rozliczenia 180.116 zł)
- co + cw lokale użytkowe	9.378 zł

Zarząd w piśmie z dnia 19.08.21 r., (gdzie zostało porównane wykonanie kosztów i przychodów za I półrocze 2021 r. z analogicznym okresem roku 2020) powołuje się na wzrost kosztów mediów niezależnych od Spółdzielni a wprowadzonych przez firmę Veolia.

Komisja Rewizyjna prosi o dokładne wyjaśnienie wzrostu kosztów mediów w I półroczu 2021r.

III. Plan finansowy za III kwartały 2021 rok.

A. Stan środków finansowych na dzień 30.09.2021 r.:

- rachunek bieżący PKO BP SA	- 569 070,82 zł
- Credit Agricole	– lokata 400 000,00 zł
- środki na koncie	14 620,69 zł
- lokata	3.015,47 zł

B. Wynik finansowy za III kwartały 2021 r.

Wynik finansowy za 9 miesięcy jest dodatni i wynosi 76.645 zł. W analogicznym okresie roku ubiegłego wynosił 374.821 zł.

Wyższe koszty za III kwartały 2021 roku (w porównaniu do roku ubiegłego) występują między innymi w pozycjach:

- obsługa prawna	13.666 zł (w tym koszty: audytu za 4.305 zł, memorandum za 2.460 zł, zawiadomienia do prokuratury za 1.845 zł)
- zima, dezynf. psi pakiet	26.120 zł (w tym zakup baterii i dozowników do dezynfekcji)
- ubezpieczenia majątkowe	10.210 zł
- wynagrodzenia	17.676 zł (m. in. ekwiwalent za niewykorzystany urlop dla dwóch osób)
- przeglądy techniczne	31.006 zł (przegląd kominiarski – 9.930 zł, gazowy - 15.112 zł, placów zabaw - 2.398 zł)
- zimna woda + koszty rozl.	8.085 zł
- koszt wł. co+cw + koszty rozl.	280.966 zł (w tym wodomierze i koszty rozliczenia 180.116 zł)
- co + cw lokale użytkowe	9.822 zł

Według wyjaśnień Głównego Księgowego powyższy wynik spowodowany jest znaczną podwyżką cen przez firmę Veolia za CO i CW, a nie uwzględnia jeszcze rozliczenia mediów, które będą rozliczone w 2022 r.

Zarząd SM „Dębina” poinformował o wprowadzeniu przez Aquanet S.A. nowej taryfy usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zborowego odprowadzania ścieków dla gospodarstw domowych na okres od 07 października 2021 r. do 06 października 2022 r. Łączna cena brutto za wodę i ścieki wynosi obecnie 12,42 zł/m³ (dotychczas 11,29 zł/m³) Podwyżka wynosi 10%.

Zarząd SM „Dębina” poinformował również, że od 15 listopada 2021 r. VEOLIA S.A. wprowadza nowe taryfy za dostarczaną energię cieplną. Obecnie stawka za 1GJ energii cieplnej wynosi 60,02 zł podczas gdy w październiku 2020 r. wynosiła 56,74 zł.

Podwyżka wynosi 5,78%.

Komisja Rewizyjna prosi o dokładne wyjaśnienie wzrostu kosztów mediów za III kwartały 2021r. i wzrostu opłaty za ubezpieczenie majątkowe.

C. Saldo funduszu remontowego.

Saldo funduszu remontowego na dzień 30.09.2021r. jest ujemne i wynosi - 561 719,07 zł. Prosimy w związku z zaistniałym ujemnym saldem o dokładne analizy i uzasadnienia dla ponoszonych jeszcze w bieżącym roku wydatków z funduszu remontowego.

5. Sprawa wycinki ośmiu drzew w związku z pracami wodociągowymi prowadzonymi przez firmę IMAG.

Komisja Rewizyjna prosi o szczegółowe wyjaśnienie konieczności wycięcia 8 drzew rosnących przed blokiem os. Dębina 16 abc. Jednocześnie KR zauważa, że informacja o planach wycięcia drzew powinna trafić za pośrednictwem tablic ogłoszeniowych do wszystkich budynków.

6. Zadłużenia mieszkańców.

Komisja Rewizyjna zauważa, że informacje o zbiorczym zadłużeniu wszystkich budynków mogłyby zostać umieszczone na tablicy ogłoszeń Rady Nadzorczej – do wglądu dla mieszkańców Osiedla.

7. Sprawa czasowego zamknięcia parkingów przed budynkami 5, 6 i 7 – w związku z prowadzonymi pracami wodociągowymi.

W związku z budową następnego etapu sieci wodociągowej mieszkańcy budynków 5, 6 i 7, a następnie 3 i 4 będą pozbawieni miejsc parkingowych. Komisja Rewizyjna stoi na stanowisku, że należy zapewnić mieszkańcom na czas prac wodociągowych jakiekolwiek miejsca postojowe. W związku z tym Komisja Rewizyjna proponuje zwrócić się do Urzędu Miasta z prośbą o czasowe udostępnienie dla mieszkańców parkingu przy UM WDG, ul. 28 Czerwca 1956 r. także w nocy. Wówczas mieszkańcy wskazanych budynków nie miałiby problemu z parkowaniem. KR uważa, że informacje o niekorzystaniu z parkingu pod budynkami powinny być wywieszone w sposób bardziej widoczny (np. na szybach wejść do budynków, czy kolorowych arkuszach).

8. Opóźnienia w rozpoczęciu kolejnych etapów prac wodociągowych przez firmę IMAG.

Komisja Rewizyjna w nawiązaniu do rozmów z mieszkańcami zaniepokojonymi zastojem w pracach wodociągowych i ciągłego przedłużania terminów oddania poszczególnych etapów przez wykonawcę (firma IMAG) prosi o konkretne informacje o aktualnym stanie prac wodociągowych, skąd wynikają tak drastyczne opóźnienia oraz o możliwościach prawnego pociągnięcia do odpowiedzialności wykonawcy za zaistniałe przesunięcia i opieszałość w pracy.

9. Sprawa sprzątania na osiedlu Dębina

Komisja Rewizyjna, w związku ze skargami mieszkańców informuje, że do dnia odbycia posiedzenia nie zostały wykonane prace porządkowe nałożone na firmy w związku z kontrolami (m.in.: mycie drzwi wind, skrzynek pocztowych, i klatek awaryjnych szczególnie w budynkach sprzątanym przez firmę zewnętrzną ABLU – 5, 6, 18, 19). Prosimy o pilną interwencję w tej sprawie.



Elżbieta Kadow



Małgorzata Gierwazik

Komisja Rewizyjna



Michał Kaniewski