

Rada Osiedla "Sadyba" MSM "Energetyka"

RO/283-p/2011

Warszawa, 28.03.2011 r.

Stanowisko Rady Osiedla Sadyba MSM Energetyka w sprawie rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości na Osiedlu Sadyba przyjęte na plenarnym posiedzeniu w dniu 28 marca 2011 r.

W nawiązaniu do ustaleń Prezydium Rady Osiedla Sadyba z 25 marca 2011 roku, Rada Osiedla Sadyba zwraca się do p. Danuty Pisarczyk, Głównej Księgowej MSM Energetyka, jako osoby pośrednio nadzorującej pracę pionu finansowo-księgowego Administracji Osiedla Sadyba, o spowodowanie skontrolowania i skorygowania nieprawidłowo wyliczonych kosztów eksploatacji przypadających na poszczególne nieruchomości za 2009 rok, których przykłady podano w uzasadnieniu.

Skontrolowanie i skorygowanie powyższych kosztów jest warunkiem bezwzględnym przyjęcia przez Radę Osiedla Sadyba sprawozdania finansowego za 2010 rok.

Pilnego wyjaśnienia wymaga również informacja o przekroczeniu zaplanowanych kosztów za 2010 rok w pozycji konserwacja oraz ujemny stan na GZM Osiedla Sadyba zawarta w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni w 2010 r. Zlecone przez Kierownika Administracji Osiedla Sadyba kontrolne sprawdzenie kosztów konserwacji zieleni według faktur wykazało niezgodność danych w porównaniu z danymi zawartymi w materiałach sprawozdawczych Zarządu, tzn. zawyżenie kosztów tej konserwacji w porównaniu z danymi z faktur o 110 000,00 zł. W przypadku potwierdzenia prawidłowości danych z dokonanego zestawienia faktur na GZM wystąpi nadwyżka 55 000,00 zł (a nie niedobór jak wynika ze sprawozdania Zarządu). Zgodnie z wnioskiem przyjętym na posiedzeniu Prezydium Rady Osiedla w dniu 25 marca br., wyjaśnienia dotyczące tej rozbieżności powinny być przekazane Radzie Osiedla Sadyba przed posiedzeniem plenarnym Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 29 marca 2011 r.

Uzasadnienie

25 marca 2011 roku odbyło się posiedzenie Prezydium Rady Osiedla Sadyba z udziałem Głównej Księgowej MSM Energetyka p. Danuty Pisarczyk oraz przedstawicieli Administracji Osiedla Sadyba. Celem posiedzenia było m.in. omówienie zakresów obowiązków poszczególnych pracowników Administracji Osiedla Sadyba w pionie ekonomiczno - finansowym.

Przedstawiono również zastrzeżenia do wstępnych materiałów, przekazanych Radzie Osiedla Sadyba, dotyczących danych zawartych w sprawozdaniu Zarządu Spółdzielni za 2010 rok. Zwrócono się o wyjaśnienie powodów dużych rozrzutów (w sumie od – 565 700,00 zł do + 510 300,00 zł) w saldach poszczególnych nieruchomości.

Podczas posiedzenia uzyskano deklarację, że skorygowane salda wraz ze szczegółowymi wyliczeniami za 2010 rok zostaną przekazane Radzie Osiedla Sadyba do 20 kwietnia wraz ze sprawozdaniem.

Zaniepokojenie Rady Osiedla Sadyba budzi jednak fakt, że na ujemne salda wpływają błędy za 2009 rok, które nadal nie zostały skorygowane, a na które zwracano uwagę m.in. podczas spotkań z Radami Domów-Nieruchomości. O przeprowadzenie kontroli księgowości zwracał się do Zarządu Spółdzielni już w lutym ubiegłego roku. Kierownik Administracji Osiedla Sadyba pismem AO-4/244/w/EK/MC/10 z dnia 22.02.2010 r. Kontrola ta jednak do dnia dzisiejszego nie została przeprowadzona.

Członkowie Prezydium Rady Osiedla Sadyba na przykładach błędnych księgowości przedstawili, w jaki sposób w 2009 roku przekroczone zostały stany funduszy budynkowych. W dyskusji zwracano uwagę na oczywisty fakt, że w grupie kosztów zarządzania ogólnego Osiedlem tzw. **pozostałe koszty**, przypadające na metr kwadratowy miesięcznie, powinny być jednakowe na całym Osiedlu. W rzeczywistości, koszt ten w 2009 roku kształtował się od **33 gr/m²** miesięcznie (Korczyńska 5) do **58 gr/m²** miesięcznie (Sobieskiego 66 i 66a). Porównując dwa przykładowe budynki o identycznej powierzchni użytkowej: Bonifacego 87 (2505,0 m² pum) koszt ten wyniósł **42 gr/m²** miesięcznie, Sobieskiego 66 (2505,0 m² pum) koszt ten wyniósł **58 gr/m²** miesięcznie.

W związku z uzyskanymi podczas posiedzenia wyjaśnieniami, że inaczej obciążane są budynki z garażami, w przykładach podano jedynie budynki bez garaży.

Skontrolowania i skorygowania wymagają szczególnie:

1. **Rozliczenie kosztów energii elektrycznej dźwigów:** poszczególne nieruchomości w 2009 roku obciążone zostały kosztami energii elektrycznej dźwigów niezależnie od liczby osób, które z tych wind korzystały i powyższe koszty generowały. Po stronie kosztów w poszczególnych budynkach występują trzy kwoty: 8 887,50 zł; 8 812,61 zł i 7 998,75 zł. W związku powyższym, koszt za energię elektryczną za dźwigi przypadający na 1 osobę wahał się od **2,27 zł do 9,50 zł** miesięcznie.
2. **Rozliczenie kosztów firm sprzątających tereny ogólne:** koszt wynosił od **1 gr/m² do 21 gr/m²** miesięcznie; przykładowo budynki Sobieskiego 66 i Sobieskiego 66a o tej samej powierzchni (2505,0 m² pum) zostały obciążone odpowiednio kwotami: 6 332,83 zł i 6 392,68 zł, co daje **21 gr/m²** miesięcznie. Porównywalny budynek Konstancińska 7a (2543,0 m² pum) został obciążony za to samo sprzątnięcie kwotą 770,12 zł, co daje **3 gr/m²** miesięcznie.
3. **Rozliczenie wody na cele techniczne i ogólne:** koszt od **9 gr/m² do 17 gr/m² miesięcznie**. Budynek Konstancińska 5 (2971,0 m² pum) został obciążony kwotą 5 976,53 zł, co daje **17 gr/m²** miesięcznie. Porównywalny budynek Bonifacego 79 (2507,6 m² pum) został obciążony kwotą 3 010,17 zł, co daje **10 gr/m²** miesięcznie; dla budynku PBW 7 (1108,1 m² pum) koszt wyniósł 1 243,03 zł, co daje **9 gr/m²** miesięcznie.
4. **Rozliczenie energii elektrycznej budynku Urle 7:** budynek został obciążony **ujemnym (!!!) kosztem energii elektrycznej minus 215,87 zł** - czy to oznacza, że w budynku zainstalowano baterie słoneczne?
5. **Rozliczenie kosztów ochrony budynku Konstancińska 3b:** budynek został obciążony kwotą **5 976,00 zł** za ochronę nieruchomości, chociaż nie posiadał i do dnia dzisiejszego nie posiada ochrony.

W związku z tym, że niewyjaśnienie powyższych rozbieżności ma istotny wpływ na salda budynków i nieruchomości również za 2010 rok, Rada Osiedla Sadyba oczekuje na przedstawienie skorygowanych zestawień kosztów eksploatacji przed 20 kwietnia 2011 roku.

Sekretarz
Rady Osiedla „Sadyba”

Wiesław Nowak

Przewodnicząca
Rady Osiedla „Sadyba”

Maria Rosołowska

Maria Rosołowska