

**Do  
Rady Nadzorczej  
SM Waszyngtona**

## **WNIOSEK**

### **w sprawie planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok**

Składam wniosek o udzielenie wyjaśnień i uzupełnienie informacji zawartych w Planie Gospodarczym na 2024 rok.

1. Proszę o szczegółowe wyjaśnienie pozycji kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji zamieszczonych w tabeli 3 i opisanych we wstępie Planu Gospodarczego:

***Pozycja 1 - wynagrodzenia, narzuty, BFP:***

W opisie i tabeli 17 jest koszt 2.113.435,01 zł, natomiast w tabeli 3 wpisano 2.112.529,85 zł.

Jeśli ta pozycja nie ma bezpośredniego związku z tabelą 17, to proszę w nawiązaniu do pozycji 9 dokonać stosownego rozpisania składników.

Proszę wyjaśnić, czy w pozycji tej znajdują się składniki, których wielkość jest zależna od konkretnych nieruchomości (np. wynagrodzenie gospodarzy). Jeśli tak, to proszę je wskazać i wykonać zestawienie tych składników w podziale na nieruchomości.

***Pozycja 2 - materiały:***

Brak opisu.

Proszę podać składniki tej pozycji z odpowiadającymi kosztami (w ujęciu ogólnym SM).

***Pozycja 5 - ubezpieczenie zasobów:***

Proszę wyjaśnić, czy w pozycji ujęty jest wyłącznie koszt ubezpieczenia konkretnej nieruchomości.

Jeśli nie, to proszę dokonać stosownego podziału składników.

***Pozycja 8 - koszty ogólne Spółdzielni:***

Proszę podać składniki tej pozycji z odpowiadającymi kosztami zgodnie z podziałem wskazanym w opisie planu gospodarczego (w ujęciu ogólnym SM).

***Pozycja 9 - pozostałe koszty:***

Proszę podać składniki tej pozycji z odpowiadającymi kosztami zgodnie z podziałem wskazanym w opisie planu gospodarczego (w ujęciu ogólnym SM).

Z opisu wynika, że w pozycji tej uwzględniono wynagrodzenia RN z narzutami. Proszę zatem wyjaśnić rozbieżność z danymi w tabeli 17, gdzie te składniki ujęto w eksploatacji zasobów, a nie w działalności ogólnospółdzielczej. Jak to koresponduje z pozycją 1 - wynagrodzenia, narzuty, BFP?

2. Proszę wyjaśnić:

W jaki sposób lokale użytkowe i w najmie uczestniczą w kosztach wody gospodarczej.

3. Dlaczego dla dwóch identycznych nieruchomości nr 4 i nr 5, planowane koszty eksploatacji (Tabela nr 3.1.4 i nr 3.1.5) dla pozycji 1 (wynagrodzenia, narzuty, BFP), pozycji 2 (ZFŚS), pozycji 5 (ubezpieczenia) tak znacząco się różnią. Nie ma tu żadnego racjonalnego wytłumaczenia.

4. Proszę o analityczne wykazanie ujętego w Tabeli 3.1.3 (nieruchomość nr 3) wyniku nieruchomości w roku poprzednim (2022) wynoszącego 104.648,34 zł na minusie.

Przez analityczne wykazanie należy m.in. rozumieć wykonanie analogicznych tabel jak tabela 3.1 oraz 3.1.3 poczynając przynajmniej od 2018 roku, z tym że zamiast kolumn „Wykonanie za 9 m-c” i „Przewidywane wykonanie” powinny być kolumny „Plan roku poprzedniego” i „Wykonanie roku poprzedniego”. Dla celów porównawczych powinny być wykonane tabele dla wszystkich pozostałych nieruchomości, czyli tabele 3.1.1 – 3.1.11.

**Uzasadnienie:**

W udostępnionych dokumentach Spółdzielni (plany gospodarcze, analizy itd.) nie ma żadnych analitycznych danych ani informacji, z których wynikałby wskazany w Tabeli nr 3.1.3 wynik roku 2022 (to samo dotyczy lat wcześniejszych). Jest nie do przyjęcia uchwalanie przez RN planów gospodarczych bez wykonywania podstawowej analizy porównawczej z planami i wynikami lat poprzednich.

W 2023 roku z tego powodu zareklamowałem zmianę stawki na eksploatacji dla nieruchomości nr 3. Pismo pani ekonomistki z 20-10-2023 roku nie było wyjaśnieniem, tak jak i cała korespondencja w tej sprawie. Podanie „gołych” wyników z lat 2019-2022 niczego nie potwierdza, tym bardziej, że z zamieszczonej w piśmie tabeli wynika jednoznacznie, że wynik na eksploatacji dla 2022 roku wyniósł 4528,56 zł na plusie, a nie 104648,34 zł na minusie. Nie ma żadnego racjonalnego wyjaśnienia dla tak dużego wyniku ujemnego. Praktycznie nie ma takiej możliwości na tym składniku opłat.

Poniżej fragment z pisma pani ekonomistki:

na podstawie danych z 2022 jest rok 2021. Nadwyżka kosztów nad przychodami w nieruchomości nr 3:

- za rok 2019 wyniosła 3.204,75 zł
- za rok 2020 wyniosła 23.458,32 zł
- za rok 2021 wyniosła 77.740,33 zł
- za rok 2022 wyniosła 104.648,34 zł ?

i wynika z poniesionych rzeczywistych kosztów w stosunku do przychodów uzyskanych w tejże nieruchomości w danym okresie obrachunkowym.

Poniżej w tabelce przedstawiamy różnice w planowanych kosztach na rok 2022 a rzeczywistymi kosztami poniesionymi w 2022r., dotyczy tabeli 3.1.3 kalkulacji kosztów i planowanej stawki z tytułu eksploatacji dla nieruchomości nr 3:

L.p.	Treść	KOSZTY - NIERUCH. Nr. 3			Wsk.%
		Plan na 2022 r.	Koszty 2022	RÓŻNICA	
1.	Wynagrodzenia, narzuty, BFP	287 461,93	260 995,90	26 466,03	91%
2.	Odpis na ZFŚS pracowników	8 299,30	8 301,60	-2,30	100%
3.	Energia elektryczna	38 600,00	78 093,89	-39 493,89	202%
4.	Materiały	6 548,10	9 157,37	-2 609,27	140%
5.	Prowizje bankowe	1 158,51	1 101,76	56,75	95%
6.	Ubezpieczenie zasobów	20 074,57	20 430,60	-356,03	102%
7.	Amortyzacja	2 703,19	2 745,38	-42,19	102%
8.	Koszty BHP	2 686,40	1 721,42	964,98	64%
9.	Koszty ogólne Spółdzielni	224 257,64	223 966,39	291,25	100%
10.	Pozostałe koszty	71 309,22	63 614,61	7 694,61	89%
11.	Remont pow.własnych	51 376,59	1 338,27	50 038,32	3%
12.	Różnica - licznik główny a suma zużycia liczników indywidualnych ZW	20 900,00	59 379,71	-38 479,71	284%
	<b>Razem</b>	<b>735 375,46</b>	<b>730 846,90</b>	<b>4 528,56</b>	<b>99%</b>

5. Proszę o wyjaśnienie, dlaczego planowany koszt przeglądu budowlanego dla nieruchomości nr 6 jest tak nieproporcjonalnie wysoki w porównaniu do innych znacznie większych nieruchomości.

Przypominam, że do dnia dzisiejszego nie otrzymałem odpowiedzi na pismo do RN z dnia 11-01-2024r. W piśmie tym m.in. wskazuję na podawanie przez Zarząd Spółdzielni niezgodnych ze stanem faktycznym informacji w zakresie powierzchni zabudowy Nieruchomości nr 6. Powierzchnia zabudowy jest znacznie mniejsza od 2000m2. Zgodnie z Prawem budowlanym Nieruchomość nr 6

powinna posiadać jedną książkę obiektu (jeden fundament, wspólne ściany i instalacja), a przegląd budowlany powinien się odbywać raz do roku.

Proszę też o podanie (potwierdzenie) jaki był faktyczny koszt przeglądu budowlanego dla całej Nieruchomości nr 6 w roku 2023.

W mojej ocenie przegląd budowlany w 2024 roku dla tej nieruchomości nie powinien przekroczyć kwoty 2 tys. zł, a przy dobrych chęciach może być znacząco niższy.

6. Proszę uzasadnić konieczność wykonania zaplanowanego audytu energetycznego dla Nieruchomości nr 6. Taką czynność zleca się jeśli zachodzi faktyczna konieczność gruntownej termomodernizacji (budynek bez ocieplenia) i jest zgoda mieszkańców oraz są na to zebrane środki finansowe na funduszu celowym (to nie jest remont). Poza tym musi to być uzasadnione ekonomicznie z wykazaniem okresu zwrotu inwestycji. Ponoszenie wysokich kosztów audytu w celu wyłącznie uzyskania wątpliwej wiedzy jest działaniem na szkodę mieszkańców. Poza tym Nieruchomość nr 6 wymaga prac remontowych elewacyjnych (klinkier), a nie termomodernizacji (budynek jest prawidłowo ocieplony).

Wnioskuje o wykreślenie tej pozycji.

**Z poważaniem,**

Zbaraska 5 m.8