

Warszawa, 17 marca 2016 r.

Podsumowanie prac Rady Nadzorczej SMB JARY nad planem gospodarczo-finansowym.

Chcę w kilku słowach podsumować pracę nad planem gospodarczo-finansowym w imieniu członków RN. Materiał do niego został przygotowany kilka miesięcy po terminie i, pomimo tego, wyjątkowo niechlujnie. Jest nam z tego powodu niezmiernie przykro, że zespół pracowników Sp-ni podchodzi w ten sposób do swoich obowiązków, za które jest wynagradzany. Dotyczy to wszystkich składowych, zarówno planu wynagrodzeń, zestawień tabelarycznych przychodów i kosztów, jak i planu remontów.

Ad planu wynagrodzeń – był wyliczony z nadwyżką 767 775 zł (blisko 15% różnica) – czemu miała służyć tak wielka superata? Komisja Rewizyjna zajęła już trzykrotnie stanowisko na posiedzeniach, a temat był szeroko omawiany na ostatnim posiedzeniu RN i pomimo prób nacisku ze strony Związków Zawodowych – podtrzymane jest nasze stanowisko.

Ad plan remontów – członkowie Rady Nadzorczej przepracowali kilkadziesiąt godzin podczas spotkań z Kierownikami Działów Technicznych, Księgowości i Wiceprezesem oraz posiedzeń a także w domach, podczas których analizowali przedstawione propozycje. Daje to w sumie ponad 300 roboczogodzin!!! Niestety kilkakrotnie trzeba było odrzucać przedstawiane wersje projektu, gdyż było wiele poważnych błędów i, co najważniejsze, brak merytorycznego uzasadnienia dla poszczególnych punktów planu. Ze względu na upływający czas, aby zakończyć jego tworzenie do końca I kwartału postawiliśmy na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom naszej spółdzielni i wykonanie najpilniejszych prac wynikających z przeglądów 5-letnich przeprowadzonych w 2015 roku. Dlatego też przesunęliśmy środki na dokończenie polimeryzacji w pozostałych jeszcze w zasobach 21 budynkach, gdzie nie przeprowadzono tego rodzaju konserwacji.

Drugi temat to balkony budzące emocje ze względu na bezpieczeństwo, jak i estetykę. Odpadające kawałki betonu ze zerodowanych płyt balkonowych, szczególnie w pionach usytuowanych nad chodnikami i wejściami do klatek schodowych, ale też i ogródkami przydomowymi - to zagrożenie życia i zdrowia - nas samych i naszych sąsiadów. Jednocześnie ostatnia wersja barierek remontowanych przy okazji uszczelniania płyt balkonowych wzbudziła mnóstwo kontrowersji (dodam dla porządku nie we wszystkich ocenianych). Stąd decyzja o przeglądzie poziomym wszystkich balkonów i zakwalifikowaniu do pilnego remontu płyt mocno zerodowanych, z odpadającymi kawałkami betonu, jednak bez kompleksowego remontu całych pionów, a tylko zakwalifikowanych podczas przeglądu wybranych balkonów.

Natomiast wygląd barierek zostanie ustalony w drodze głosowania chętnych do wypowiedzenia się mieszkańców po przedstawieniu 2-3 wizualizacji zaprojektowanych przez pracownika Spółdzielni. Nie chcemy wyprowadzać pieniędzy ze spółdzielni do zewnętrznych biur projektowych wybieranych w drodze przetargu lub wskazywanych przez mieszkańców. I tak nie jesteśmy w stanie znaleźć projektu, który będzie podobał się wszystkim, gdyż, jak mówili Rzymianie, *de gustibus non est disputandum*. Będziemy rekomendować uzupełnionemu Zarządowi i nowej RN, aby w 2017 roku przeznaczono większe środki na remont balkonów już całymi pionami, zgodnie ze sztuką budowlaną i zaleceniami służb technicznych Sp-ni.

Trzeci temat związany bezpośrednio z bezpieczeństwem to instalacje elektryczne. Kontynuacja wymiany rozdzielni głównych, instalacji PWP (pożarowych wyłączników prądu) – oby nigdy nieużytych, czy WLZ jest zdaniem Komisji potrzebna. Nasze instalacje elektryczne nie odpowiadają nie tylko obecnym przepisom, ale też potrzebom. Zwiększanie ilości odbiorników prądu w domach (często dużej mocy – pralki, suszarki, zmywarki, mikrofalówki, elektryczne piekarniki, żelazka) oraz mnóstwa innych małych odbiorników skutkuje coraz większym zapotrzebowaniem na energię, a w efekcie zwiększaniem natężenia prądu w starych, zużytych i niewłaściwie zabezpieczonych (instalacja dwu żyłowa, a tylko do łazienek i kuchni trzy żyłowa) instalacjach. Także oszczędności z montażu lamp LED (o bardzo niskim poborze energii) na korytarzach i klatkach schodowych z wyłącznikami ruchu obniżą w przyszłości koszty eksploatacyjne.

Czwarta sprawa dotycząca naszego bezpieczeństwa, to wymiana latarni, jak i starych, aluminiowych, awaryjnych instalacji elektrycznych doprowadzających do nich prąd. Słupy są często przerdzewiałe i grożące przewróceniem oraz porażeniem prądem, dodatkowo modernizacja oświetlenia i zastąpienie nieefektywnych źródeł światła na oświetlenie energooszczędne przyniesie oszczędności w zużyciu energii elektrycznej a tym samym zmniejszy koszty, jakie ponoszą wszyscy spółdzielcy.

Kolejny istotny problem do rozwiązania to wykonanie wymaganych przepisami nawodnionych pionów p.poż. w budynkach wysokich połączone z montażem zestawów hydroforowych dla celów wody bytowej i hydrantów. Obecnie w najwyższych budynkach jest permanentny problem z ciśnieniem wody na górnych piętrach w szczytach jej zużycia, szczególnie wieczorem. W zeszłym roku sprawdzili się połączenia wymiany hydroforów wraz z wykonaniem nawodnionych pionów p.poż. Jednoczesne wykonanie pionu p.poż jest koniecznością dostosowania budynków do obowiązujących przepisów, jak zwiększonym bezpieczeństwem w przypadku pożaru a przy okazji mieszkańcy mogą nalać wodę wieczorem do wanny, co nie każdemu jest jeszcze dane.

Dodatkowe środki finansowe zostały również przekierowane na wykonanie izolacji termicznych poziomych przewodów z ciepłą wodą użytkową (w piwnicach) w celu zakończenia ogrzewania piwnic i płaceniem za to. Plan minimum na ten rok to 20 budynków, gdzie odnotowano najwyższe zużycie energii do podgrzania 1 m³ wody.

Ad przygotowania zestawień kosztów i przychodów – mnóstwo prostych błędów matematycznych, merytorycznych i logicznych oraz redakcyjnych w tak ważnym dokumencie jest niedopuszczalne. Wiemy o braku Głównej Księgowej, ale to nie powód, aby Dział Księgowości robił tak poważne błędy w sumowaniu, mnożeniu i obliczaniu wskaźników procentowych. Czy to jest zespół kompetentnych, uważnych i zaangażowanych pracowników – pozostawiamy do oceny Zarządowi.

Ad inwestycji „Wiolinowy Pasaż” – Rada Nadzorcza ograniczyła o 632 000 zł kwotę wnioskowaną w pierwotnej wersji planu gospodarczo-finansowego. Pozostała kwota w wysokości 365 000 zł może być wykorzystana tylko po akceptacji faktur za zgodą RN.

Wnioski:

1. Przygotowanie planu remontów w perspektywie minimum 3 a optymalnie 5 letniej to konieczność.
2. Prace nad planem gospodarczo-finansowym powinny rozpoczynać się we wrześniu.
3. Brak narzędzi porównawczo-analitycznych dla pracowników Sp-ni skutkuje dowolnością kryteriów przy kwalifikowaniu poszczególnych obiektów do wykonania konkretnych remontów.
4. Dowolne przerzucanie kwot podczas tworzenia planu remontów pomiędzy poszczególnymi rodzajami prac jest niedopuszczalne bez merytorycznego uzasadnienia.

Podsumowując, dokument przygotowany przez Zarząd i przedstawiony Radzie Nadzorczej mogliśmy albo odrzucić w całości, co nie byłoby zrozumiałe dla mieszkańców naszej Spółdzielni, albo poświęcić czas na jego dopracowanie. Nie jest to dokument idealny, ani dla pracowników S-pni, ani dla nas członków SMB Jary. Jesteśmy świadomi, że nie każdy będzie z niego zadowolony.

Liczymy, że przy pracach nad Planem przyszłorocznym, tego typu sytuacja się nie powtórzy, a dokument będzie opracowany przejrzysto i transparentnie, w oparciu o rzeczowe analizy i wyliczenia.

Dokument w imieniu członków Rady Nadzorczej odczytał Wojciech Miąsko, sekretarz RN