

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENERGETYK”
os. Przyjaźni 6; 84-200 Wejherowo
tel : (0-58) 672 28 49, fax : (0-58) 672 28 66

Godziny przyjęć interesantów
Poniedziałki: 8⁰⁰– 17⁰⁰
Wtorek – czwartek: 7⁰⁰– 15⁰⁰
Piątek: 7⁰⁰– 14⁰⁰

Konto bankowe:
PKO BP o/ Wejherowo
09 1020 1912 0000 9402 0009 4011

Administracja:
Wejherowo tel : (0-58) 672 28 45
Lębork tel : (0-59) 862 75 15
Reda tel / fax : (0-58) 678 35 26



SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
ENERGETYK
w Wejherowie

www.smenergetyk.home.pl

Wejherowo, 22.01.2007r.

Rada Nadzorcza
SM „Energetyk”
w Wejherowie

Spełniając treść uchwały RN nr 85/2006 z 12.04.06r. Zarząd składa sprawozdanie za IV kw. 2006 roku.

1.1. Zarząd SM „Energetyk” w okresie 01.10.2006 – 31.12.2006 działający w składzie:

Prezes Barbara Stachelek
Z-ca Prezesa ds. finansowych Edmund Arendt
Z-ca Prezesa ds. eksploatacji Maciej Skalik

Zwołał 15 roboczych posiedzeń, na których podjął 69 uchwał w tym:

40 - uchwał dotyczących spraw członkowskich,

13 - uchwał dotyczących zadłużeń, oraz uchwały:

Nr 207/2006 z 04.10.2006 - zobowiązanie sekcji płac do przeliczenia za rok 2006 wypłat wszystkich pracowników, którzy z różnych tytułów nie przepracowali pełnego miesiąca ze względu na wykryte nieprawidłowości wyliczania czasu pracy,

Nr 208/2006 z 04.10.2006 - podjęcie decyzji o zakupienie programu płacowo – kadrowego SYMFONIA ze względu na nieczytelny i czasochłonny dotychczas używany program obsługujący kadry i płace,

Nr 220/206 z 19.10.2006 - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej 60,01m² położonego na parterze w budynku przy ul. Łąkowej XX/X w Redzie,

Nr 234/2006 z 27.10.2006 - umożliwienie pracownikom wyboru wolnego dnia 31.10.2006r. lub 02.11.2006r. w zamian za ustawowo wolny od pracy dzień – 11 listopada przypadający w sobotę,

Nr 241/2006 z 09.11.2006 - powołanie komisji w celu spisania, odbicia i opisanie wszystkich faksymile Pana Strzelczaka,

Nr 242/2006 z 15.11.2006 - podjęcie decyzji w sprawie mieszkania Nr XX w budynku nr X przy ulicy Kusocińskiego,

Nr 244/2006 z 17.11.2006 - nie wyrażenie zgody na likwidację grzejnika w kuchni, w lokalu XX/X w Redzie przy ul. Łąkowej,

Nr 251/2006 z 17.11.2006 - uchylenie uchwały nr 241/2006 z 09.11.2006 ze względu na zmianę składu komisji i powołanie nowej komisji,

Nr 263/2006 z 07.12.2006 - powołanie komisji likwidacyjnej w sprawie starego sprzętu komputerowego,

Nr 266/2006 z 12.12.2006 - podjęcie decyzji w sprawie przeznaczenia części środków z ZFŚS na bony towarowe dla pracowników, emerytów i rencistów,

Nr 274/2006 z 29.12.2006 - powołanie komisji socjalnej do jednorazowego rozpatrzenia wniosków o udzielenie pomocy ze środków ZFŚS w zakresie dofinansowania wypoczynku,

Nr 275/2006 z 29.12.2006 - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr X w budynku XX przy ul. Łąkowej w Redzie.

1.2. W okresie IV kwartału zrealizowane zostały następujące zadania:

a) Wobec zgłaszanych przez mieszkańców wątpliwości, co do zastosowania do rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2005/2006 Regulaminu wnoszenia i rozliczania opłat za media zatwierdzonego uchwałami Rady Nadzorczej Nr 228/2006 oraz Nr 255/2006 Zarząd uzyskał opinię Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP oraz Rady Prawnego potwierdzającą, iż zgodne z prawem były działania statutowych organów Spółdzielni.

b) Na podstawie umowy zawartej w dniu 25.08.2006r z firmą HOLT-KOMPLEX z Orla zamontowane zostały w zasobach Spółdzielni urządzenia zabawowe w ilości 9 kompletów, zostały również wypełnione żądania reklamacyjne w zakresie łańcuchów do huštawek.

c) W wyniku ogólnego niezadowolenia mieszkańców z obsługi firmy PORTER, po przygotowaniu dokumentacji przetargowej w zakresie Specyfikacji istotnych warunków zamówienia rozpisany został konkurs ofert. Komisja przetargowa jako najkorzystniejszą uznała ofertę firmy USŁUGI TELE I RADIOMECHANIKI Przemysław Czuryński z Wejherowa z którą zostały podpisane dwie umowy: 12 miesięczna na konserwację za cenę 1,50zł brutto miesięcznie od jednego lokalu oraz 6 miesięczną na wymianę domofonów.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 01.09.2006r z firmą Usługi Tele i Radiomechaniki Przemysław Czuryński z Wejherowa montowane są sukcesywnie – w miarę dofinansowywania usługi przez mieszkańców nowe domofony cyfrowe. Aktualnie przygotowywany jest harmonogram na podstawie, którego odbywać się będzie montaż domofonów w roku 2007.

d) Na podstawie umowy zawartej w dniu 20.10.2006r pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Energetyk” a firmą BOB-ROLLO z Rumi wykonany został plac manewrowy na osiedlu Kusocińskiego w Wejherowie w zakresie określonym w Projekcie budowlanym przebudowy drogi (inwestycji U.M. Wejherowa) stanowiącym załącznik nr 1 do Zawiadomienia AB5-I-7352/107/06 o przyjęciu do wiadomości zgłoszonych robót budowlanych oraz na warunkach wyszczególnionych w SIWZ stanowiących integralną część niniejszej umowy. Koszt prac wyniósł brutto 22.565,12zł. Powyższa kwota mieści się w limicie określonym kwotą 22.668,40zł w ramach zgody na partycypację w kosztach przedsięwzięcia U.M. pod nazwą: „Modernizacja skrzyżowania ulic Chopina, Partyzantów i Kusocińskiego” wyrażonej przez Radę Nadzorczą poprzez podjęcie Uchwały Nr 152/2006 z dnia 28.07.2006.

W ramach wzajemnej współpracy Urząd Miasta pomógł Spółdzielni w urządzeniu miejsc postojowych dla osobowych samochodów przy nowo wybudowanym wjeździe poprzez wyrównanie terenu oraz nawiezenie i ubicie frezów bitumicznych tworząc utwardzoną nawierzchnię.

e) Przeprowadzany przegląd pięcioletni oraz wiele zgłoszeń mieszkańców Spółdzielni wykazały zły stan techniczny stolarki okiennej na klatkach schodowych toteż z uwagi na ten fakt jednym z ważniejszych prac do wykonania uznana została wymiana tej stolarki.

Zgodnie z zapisem ust.5 pkt. 5.5 „Regulaminu udzielania przez SM „Energetyk” zamówień na usługi, dostawy i roboty budowlane” Zarząd zwrócił się z prośbą do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na:

- zastosowanie uproszczonej procedury przeprowadzenia przetargu w formie konkursu ofert na wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych w zasobach Spółdzielni,
- zwiększenie limitu określającego wartość zamówienia do kwoty 681.000,00zł stanowiącej szacunkową wycenę w/w prac.

Rada Nadzorcza Uchwałami: Nr 293/2006 z dnia 09.10.2006 i Nr 302/2006, z dnia 16.10.2006 wyraziła zgodę na powyższe odstępstwa.

Została przygotowana dokumentacja przetargowa w zakresie Specyfikacji istotnych warunków zamówienia wraz z założeniami technicznymi oraz ogólnymi warunkami umownymi.

W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert Komisja przetargowa, jako najkorzystniejszą uznała ofertę firmy P.P.U. H. Euro-Standard z Redy o wartości ryczałtowej 567.988,62zł brutto z terminem realizacji 31.12.2006r.

Zarząd podpisując z firmą P.P.U.H. Euro-Standard w dniu 10.11.2006r umowę na wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych budynków mieszkalnych w Wejherowie, Redzie, Lęborku i Gniewinie uwzględnił wydłużony czas trwania procedury przetargowej i ustalił termin realizacji zamówienia na dzień 06.01.2007.

Zastrzeżenia, co do prowadzonych prac Spółdzielnia zgłaszała telefonicznie Wykonawcy już na pierwszym etapie (montaż na ulicy Kusocińskiego).

W dniu 02.12.2006 po interwencji Członka RN prace prowadzone przez firmę Euro-Standard zostały wstrzymane do dnia 05.12.2006 w którym odbyło się spotkanie mające na celu wyeliminowanie zauważonych nieprawidłowości przy realizacji umowy w zakresie montażu i obróbek okien. Zarząd Spółdzielni na tym spotkaniu zobowiązał Wykonawcę między innymi do:

- mocowania stolarki okiennej za pomocą dybli w ilości, co najmniej po 2 sztuki na wysokości i szerokości z każdej strony,
- dostarczenia zakładowej instrukcji montażu stolarki,
- wywozu zdemontowanych okien w dniu demontażu,
- oraz w celu ustalenia zasad przyjmowanych szerokości szczelin pomiędzy ościeżem a ościeżnicą okna wyznaczył na dzień 06.12.2006 termin wizji lokalnej na dwóch budynkach, ocieplonym i niedocieplonym, w których zamontowane zostały okna.

W dniu 06.12.2006r przeprowadzona została wizja lokalna a w spisanej notatce określone zostały zasady montażu okien. Po zgłoszeniu przez Wykonawcę zamiaru ponownego wszczęcia montażu okien z dniem 14.12.2006 i w związku z przeprowadzoną przez Spółdzielnię kontrolą realizacji prac montażowych Zarząd pismem z dnia 13.12.2006 nie zezwolił na wznowienie montażu okien do czasu odbioru prac poprawkowych polegających na:

- właściwym montażu okien przy pomocy dybli,
- usunięciu drewnianych klinów i ponownym, zgodnym ze sztuką budowlaną obrobieniu okien.

Do ponownego spotkania przedstawicieli Spółdzielni i firmy Euro-Standard doszło w dniu 19.12.2006r, na którym przedstawione zostały wzajemne stanowiska stron.

Firma Euro-Standard stwierdziła, że wstrzymanie przez Spółdzielnię robót montażowych było nieuprawnione i niczym nieuzasadnione, ponieważ roboty nie zostały ani zakończone ani zgłoszone do odbioru, ponadto z uwagi na powstanie opóźnienia z powyższej przyczyny oczekuje wydłużenia terminu umownego i określenia w tej sprawie swego stanowiska jeszcze w tym samym dniu.

Zdaniem Spółdzielni wstrzymanie robót było uzasadnione poprzez fakt niezgodnego ze sztuką budowlaną prowadzenia robót montażowych, natomiast określenie stanowiska, co do dalszej realizacji umowy mogło nastąpić po dokonaniu sprawdzenia usunięcia przez firmę Euro-Standard zgłoszonych nieprawidłowości.

W tym samym dniu firma Euro-Standard w przesłanym fakcie zażądała natychmiastowego zwołania posiedzenia RN. W dniu 20.12.2006 Zarząd w piśmie l.dz. 5189 po dokonaniu przeglądu wykonanych prac montażowych poinformował firmę Euro-Standard o odstąpieniu od umowy z winy Wykonawcy i wezwał do sporządzenia protokołu robót w toku w celu dokonania rozliczenia zawartej w dniu 10.11.2006r umowy.

W kwestii żądania zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej Zarząd poinformował Firmę Euro-Standard, że zwołanie Rady Nadzorczej uznaje za bezzasadne, gdyż realizacja zawartej umowy leży w kompetencji Zarządu.

W kolejnej korespondencji l.dz. 5305 z dnia 28.12.2006r dotyczącej odstąpienia od umowy Zarząd zażądał obniżenia wynagrodzenia umownego za wykonane roboty o 20% oraz odszkodowania w formie kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy z winy Wykonawcy w wysokości 10% zgodnie z zapisami zawartej umowy.

f) Realizacja prac geodezyjnych w ramach umów zawartych z firmami:

- Usługi Geodezyjno-Kartograficzne SIGMA S.C. z Lęborka,
- Usługi Geodezyjno-Kartograficzne Władysław Klawikowski w Wejherowie,
- Usługi Geodezyjne SKALAR Waldemar Wrześniewski w Redzie, przedstawia się następująco:

Usługi Geodezyjno-Kartograficzne SIGMA S.C. w Lęborku

a) W zakresie uzyskania decyzji o samodzielności lokali: jedyną przeszkodą do złożenia wniosku o uzyskanie decyzji pozostaje kwestia nieuregulowanych stanów prawnych powierzchni wspólnych. Zarząd kolejny raz wyznaczył ostateczny termin do złożenia wniosku o wykup dodatkowych powierzchni wspólnych (strych lub klatka schodowa) przyjmując datę 31.01.2007r.

b) Postanowieniem MZGK/TK/N/5548/P/10/2006/4848 z dnia 07.12.2006 U.M. uzgodnił projekt podziału działek nr 153/32 i 153/30 w zakresie dostępu działek powstałych w wyniku podziału do układu komunikacyjnego dróg publicznych miasta Lęborka.

c) Na złożone do Urzędu Miasta wnioski o wydanie wstępnego projektu podziału oraz decyzji o podziale działek 153/30, 153/31, 153/32 obręb 11 w Lęborku postanowieniem AR(B) 73-27-1/16/2007 z dnia 04.01.2007r UM stwierdził zgodność proponowanego podziału nieruchomości z obowiązującymi przepisami.

Usługi Geodezyjno-Kartograficzne Władysław Klawikowski w Wejherowie

a) Na złożone przez Zarząd do UM Wejherowa wnioski o wydanie wstępnego projektu podziału dla działek położonych w obrębach 7, 9, 10, 16; postanowieniami z dnia 17.11.2006r U.M. stwierdził zgodność proponowanego podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa.

b) Dla wprowadzenia zmian w księgach wieczystych niezbędnym było zlecenie do Referatu Ewidencji Gruntów Starostwa Powiatowego wykonania wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej.

c) Pismem 4958 z dnia 06.12.2006 Zarząd wystąpił do Starostwa w Wejherowie o ujednoczenie terminu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa a pozostających w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni z uwagi na konieczność ujawnienia wprowadzanych zmian w księgach wieczystych.

Dodatkowym problemem dla przeprowadzenia procedury ujednoczenia wieczystego użytkowania było wystąpienie do ksiąg wieczystych o wprowadzenie zmiany związanej ze sprostowaniem nazwy Spółdzielni w jednej z ksiąg wieczystych.

d) Przed uzyskaniem decyzji o podziale dodatkowo podjęte zostały działania Zarządu polegające na złożeniu wniosku do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na wydzielenie z działki 454/56 części poszerzonej betonowej jezdni – modernizowany wjazd z progiem zwalniającym oraz części pod zatokę przystankową i ścieżkę rowerową wg projektu zagospodarowania terenu pasa drogowego; pozostała część działki 456/56 podzielona jest (między budynkami 1, 3, 5, 7, 9) zgodnie z wnioskiem.

Uchwałą nr 305/2006 z dnia 16.10.2006 Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na powyższe wydzielenie.

e) Na złożone przez Zarząd do UM Wejherowa wnioski o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału działek położonych w obrębach 7, 9, 10, 16 UM w dniu 08.01.2007r wydał decyzje zatwierdzające podział nieruchomości położonych w Wejherowie w w/w obrębach.

Dla działek związanych z adresami Żeromskiego 12 i 14 oraz Narutowicza 21 i 23 ze względu na parking, zatoczkę i chodnik, które dotyczą kilku ksiąg wieczystych decyzje o podziale zostaną wydane przez U.M. po połączeniu działek.

Usługi Geodezyjne SKALAR Waldemar Wrześniewski w Redzie

a) W związku z wnioskiem Zarządu złożonym w dniu 08.09.2006r do Urzędu Miasta o przesunięcie terminu z 31.12.2006r na 31.06.2007r na nabycie na własność wieczystego użytkowania przy zastosowaniu bonifikaty

ustalanej uchwałą Rady Miasta Redy na ostatnim posiedzeniu starego składu Rady Miasta w miesiącu październiku 2006r podjęta została uchwała przedłużająca termin na dzień 31.12.2007r.

b) Na złożony przez Zarząd do UM Redy wniosek o wydanie wstępnego projektu podziału dla działek położonych w obrębach 1; postanowieniami z dnia 19.10.2006r U.M. stwierdził zgodność proponowanego podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

c) Dla wprowadzenia zmian w księgach wieczystych niezbędnym było zlecenie do Referatu Ewidencji Gruntów Starostwa Powiatowego wykonania wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej.

d) Zarząd ponadto wystąpił do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych o dokonanie odpisu z ksiąg wieczystych na działki, które ulegają podziałowi.

e) Na złożony przez Zarząd do UM Redy wniosek o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału działek położonych w obrębie 1 UM w dniu 22.11.2006r wydał decyzje zatwierdzające podział nieruchomości położonych w Redzie w obrębie Reda 1 w rejonie ulicy Łąkowej i Spokojnej.

Po uprawomocnieniu się decyzji o podziale w Wydziale Ewidencji Gruntów Starostwa Powiatowego złożony został operat podziałowy w celu wprowadzenia zmian do operatu ewidencji gruntów powstałych w wyniku połączenia.

Złożone w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych wnioski o przeniesienie działek (odłączenie lub przyłączenie do istniejących ksiąg wieczystych) dotyczące Redy i Wejherowa nie są terminowo realizowane (opóźnienie sięga dwóch miesięcy) z uwagi na awarię systemu komputerowego, która wstrzymała pracę w Księgach na okres paru tygodni.

f) Wybrana na podstawie rozpisanego konkursu ofert firma budowlana BODO ze Słupska zgodnie z zawartymi umowami:

- z dnia 29.09.2006r na wymianę rynien i pasów nadrynnowych na dachach 26 budynków w Redzie i Wejherowie na kwotę 228.853,64zł brutto,
- z dnia 24.11.2006r na wymianę rynien i pasów nadrynnowych dodatkowych dachów na trzech budynkach w Redzie na kwotę 23.535,97zł brutto,
- z dnia 11.12.2006r na jednokrotne krycie papą termozgrzewalną połaci dachowych na budynkach zlokalizowanych przy ulicy Necla 4 w Wejherowie i Łąkowa 41 w Redzie na kwotę 38.252,40zł brutto zrealizowała wymienione powyżej prace.

W kwestii umowy z dnia 29.09.2006r na wymianę rynien i pasów nadrynnowych; na zgłoszenie do odbioru prac stanowiących przedmiot umowy, w dniu 28.11.2006r wszczęte zostały procedury odbiorowe, co potwierdza spisany w tym dniu protokół. Jednak z uwagi na wykazane usterki i niedoróbki odbiór został wstrzymany do czasu ich usunięcia.

Ustalane terminy odbioru robót dotyczących wymiany rynien i pasów nadrynnowych oraz realizowanych na podstawie umowy z dnia 11.12.2006r były wielokrotnie zmieniane z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne.

Podpisanie przez Zarząd umów z dnia 24.11.2006r i z dnia 11.12.2006r ze względu na obowiązujące procedury przetargowe poprzedzone zostało złożonymi do Rady Nadzorczej wnioskami o wyrażenie zgody na odstępstwo od postanowień Regulaminu udzielania zamówień zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 123/2006 z 26.06.06 w zakresie:

- zwiększenia zakresu umownego robót o kolejne budynki, których realizacja uzależniona będzie od warunków pogodowych,
- zwiększenia limitu określającego wartość dodatkowego zakresu prac naprawczych dachów do kwoty 70.000,00zł która wynika z kalkulacji szczegółowych które wykonawca dołączył do oferty, a następnie w zakresie:
- wykorzystania z przyznanego limitu w kwocie 70.000,00zł kwoty w wysokości 46.500,00zł na wykonanie jednokrotnego pokrycia papą termozgrzewalną dachów budynków nr 4 przy ul. Necla w Wejherowie i nr 41 przy Łąkowej w Redzie.

Rada Nadzorcza Uchwałami: Nr 324 /2006 z dnia 13.11.2006 i Nr 336 /2006, z dnia 04.12.2006 wyraziła zgodę na powyższe odstępstwa.

g) W dniu 23.10.2006r pomiędzy Gminą Miasta Wejherowa a Spółdzielnią Mieszkaniową Energetyk zawarte zostało Porozumienie Nr P-17/WIGK i OŚ/2006 przedmiotem, którego było określenie zasad współpracy w zakresie urządzenia i eksploatacji miejsc sportu i rekreacji dla dzieci i młodzieży na Osiedlu Przyjaźni w Wejherowie.

h) Wobec nasilających się zgłoszeń mieszkańców informujących o postępującym zawilgoceniu ścian i sufitów w zasobach w Redzie i Wejherowie przystąpiono do działania w zakresie przygotowania do wyłonienia wykonawcy robót w zakresie uzupełniania ubytków masy uszczelniającej na łączeniach prefabrykowanych płyt ściennych narażonych na działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych.

W dniu 14.10.2006 Zarząd złożył wniosek do Rady Nadzorczej w sprawie wysokości limitu określającego wartość zamówienia w zakresie olkitowania.

Zgodnie z zapisem ust.5 pkt. 5.5 „Regulaminu udzielania przez SM „Energetyk” zamówień na usługi, dostawy i roboty budowlane” Zarząd zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na odstępstwo od postanowień regulaminu dotyczące:

- zastosowania uproszczonych procedur - konkursu ofert do przetargu na wykonanie prac związanych z uzupełnieniem ubytków masy uszczelniającej łączenia prefabrykowanych płyt ściennych w budynkach Spółdzielni,
- zwiększenia limitu określającego wartość zamówienia do kwoty 104.000,00zł stanowiącej szacunkową wycenę w/w prac.

Wniosek został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 299/2006 z dnia 16.10.2006r.

W dniu 10.11.2006r z firmą ALPIN, oferentem, którego ofertę, jako najkorzystniejszą wybrała komisja konkursowa została zawarta umowa na uzupełnianie ubytków masy uszczelniającej na łączeniach prefabrykowanych płyt ściennych w zakresie wynikającym ze zgłoszeń administracji.

Do końca roku wykonane zostały prace na 4 budynkach. Pozostały zakres zgodnie z umową będzie realizowany w okresie unormowanych warunków pogodowych.

i) Wezwana do usunięcia zinventaryzowanych przez Spółdzielnię usterek i niedoróbek w zakresie realizacji umowy na prace dociepleniowe firma ELMOT przystąpiła do wykonywania drobnych napraw. Następnie nie widząc potrzeby zgłoszenia odbioru wykonanych prac polegających na usuwaniu wykazanych przez Spółdzielnię usterek opuściła zasoby Spółdzielni. W związku z zaistniałą sytuacją Zarząd pismem l.dz. 4470 z dnia 10.11.2006r wezwał firmę ELMOT do stosowania obowiązujących procedur odbiorowych i do pokrycia kosztów wynikających z niewykonanych w ramach zawartej umowy prac na łączną kwotę 49.604,82zł.

Pełnomocnik firmy ELMOT w przesłanej korespondencji – pismo z dnia 20.12.2006r zakwestionował żądania Spółdzielni. Aktualnie sprawa jest rozpatrywana przez naszego Radcę Prawnego.

j) Przygotowane i dostarczone do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Lęborku działającego na polecenie Prokuratury Książki Obiektu wraz z niezbędnymi materiałami dotyczącymi przeprowadzanych przeglądów rocznych i innych protokołów zostały Spółdzielni zwrócone wraz z decyzją administracyjną, którą Spółdzielnia zobowiązana została w terminie do końca roku 2006 do ponownego wykonania przeglądu instalacji gazowej. Ze względu na brak uprawnień kontrolno pomiarowych pracowników Spółdzielni pomiary wykonała firma zewnętrzna. Dokumentacja w zakresie Książek Obiektów i innych niezbędnych materiałów złożona z analogicznych przyczyn u Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wejherowie nadal pozostaje w tym Urzędzie.

k) Zarząd Spółdzielni w miesiącu grudniu w związku z zakończeniem okresu trwania umów o świadczenie usług telekomunikacyjnych dla 5 numerów zawartych z PTC Sp. z o. o. postanowił zmienić operatora sieci nie zmieniając numerów telefonów i przenieść je do Plus GSM, który to operator zaproponował najkorzystniejsze warunki obsługi. Zgodnie z ofertą Plus GSM Zarząd Spółdzielni zdecydował się:

dla jednego numeru na taryfę biznes klasa 100, dla pozostałych numerów na taryfę biznes klasa 50, dla wszystkich numerów na naliczanie sekundowe, oraz na bonifikatę 20% więcej i na połączenia z wybranymi numerami Plus GSM i sieci stacjonarnych.

l) W związku z obowiązkiem wynikającym z art. 155 Ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącym udostępniania przez spółdzielnie mieszkaniowe danych o nieruchomościach Zarząd w dniu 21.10.2006r. złożył wniosek do Rady Nadzorczej, w którym zaproponował następujące zasady udostępniania danych:

- udostępnianie danych o nieruchomościach następować będzie na pisemny wniosek rzeczoznawcy,
- informacje o nieruchomościach to dane wynikające z treści aktu notarialnego dotyczące: ulicy i numeru budynku, ilości kondygnacji, piętra, na którym znajduje się lokal, powierzchni lokalu, ceny z umowy sprzedaży,
- wysokość stawki za udostępnianie danych określa się kwotą netto w wysokości 30,0zł za 1 stronę A-4,
- informacje udzielane będą w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.

Wniosek został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 318/2006 z dnia 30.10.2006r

m) W związku z podjętą przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 333/2006 z dnia 27.11.2006r którą Zarząd został zobowiązany do natychmiastowego usunięcia nieprawidłowości w prowadzeniu spraw członkowsko-mieszkaniowych wykrytych podczas kontroli przeprowadzanej przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, w Sekcji Członkowsko – Mieszkaniowej rozpoczęty został proces naprawczy:

- prowadzony od 2003r rejestr kupna, sprzedaży, zamian i darowizn jest uzupełniany o akty notarialne i umowy od momentu powstania Spółdzielni,
- założony rejestr wydawanych przez Dział Członkowski zaświadczeń (o członkostwie, o posiadaniu prawa do lokalu, informacje do ksiąg wieczystych) jest uzupełniany o zaświadczenia wydawane od momentu powstania Spółdzielni,
- uzupełnienie dokumentacji członkowsko mieszkaniowej o informacje z administracji i sekcji czynszów wymaga rozłożenia w czasie z uwagi na wiele niejasności, których wyjaśnienie będzie możliwe po zakończeniu absencji chorobowej osób za to odpowiedzialnych,
- w trakcie uzupełniania są inne brakujące dokumenty i podpisy aktualnych członków,
- teczki członkowskie uzupełnione zostały o protokoły i rozliczenia mieszkań po eksmisji - mieszkania sprzedawane przez Spółdzielnię,
- wprowadzane są do bazy danych numery członkowskie.

n) Na złożoną przez Spółdzielnię ofertę pracy dotyczącą obsługi sekretariatu wraz z obsługą strony internetowej, jaką Spółdzielnia złożyła wczesną jesienią 2006r odpowiedział wykładowca informatyki. Był on zainteresowany utworzeniem dla Spółdzielni strony internetowej i po wstępnych uzgodnieniach przystąpił do jej tworzenia.

Kilkakrotnie z przyczyn niezależnych od Spółdzielni kontakt z twórcą strony urywał się, co spowodowało znaczne wydłużenie ustalonego na wykonanie strony czasu.

Problemy z tworzoną stroną nadal istniały a polegały na braku dostępu do polskojęzycznych komend i opisów a także na tym, aby zastosowany został edytor, który umożliwiłby nie tylko wpisywanie tekstu, lecz również tworzenie tabel i wklejanie większej ilości zdjęć.

Wobec powyższych trudności Zarząd podjął decyzję o rezygnacji z prowadzonych prac i rozpisaniu konkursu ofert w celu zlecenia utworzenia strony internetowej profesjonalnej firmie.

Do Spółdzielni wpłynęły cztery oferty z Trójmiasta i okolic. Najkorzystniejszą ofertę złożyła firma SEN HORST, z którą została zawarta umowa na wynegocjowaną kwotę 1.400,00zł plus VAT.

1.3. Zarząd jest w trakcie realizacji następujących zadań:

a) W kwestii umowy z dnia 10.11.2006r zawartej przez Spółdzielnię z firmą Euro-Standard na wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych w dniu 10.01.2007 odbyło się spotkanie przedstawicieli firmy Euro-Standard z przedstawicielami Spółdzielni w celu ustalenia zasad rozliczenia wykonanych robót.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji ustalone zostały następujące zasady: za wadliwe wykonanie części przedmiotu umowy z wynagrodzenia potrącone zostaje 20% wartości wykonanych robót. Propozycję porozumienia wraz z rozliczeniem robót przygotowała firma Euro-Standard i przedstawiła Spółdzielni. Wobec faktu, że treść porozumienia była sprzeczna z poczynionymi ustaleniami Zarząd po konsultacji z Radcą Prawnym w dniu 19.01.2007 przesłał swoją propozycję porozumienia, odsyłając jednocześnie bez uregulowania faktury.

b) Wobec odstąpienia od umowy z firmą Euro-Standard Zarząd z ponownym zapytaniem ofertowym wystąpił do uczestnika poprzednio przeprowadzonego konkursu ofert firmy Bracia Bertrand z Luzina.

c) Kontynuowane są nadal przeglądy pięcioletnie obiektów.

1.4. Zarząd nie zakończył w IV kwartale następujących zadań:

- nie została zrealizowana Uchwała Zarządu Nr 126/A/06 zobowiązująca do opomiarowania w zasobach administracji Redy i Wejherowa miejsc odbioru wody lub likwidacji odbiorów, dla których nie było technicznych możliwości ich olicznikowania w zakresie administracji w Redzie,
- niezakończona i nierozliczona została prowadzona w zasobach Spółdzielni w III kwartale wymiana zaworów odpowietrzających na instalacji wewnętrznej c.o. wraz z montażem zaworów kulowych odcinających,
- niezakończony został w całości montaż ciepłomierzy w budynku 29A w Redzie (opomiarowano licznikami ciepła tylko część mieszkalną),
- nie zrealizowano prac związanych z montażem koszy parkowych w administracji Reda,
- niezakończona została realizacja umów na podziały geodezyjne ze względu na nieprzewidziane trudności uzyskania decyzji administracyjnych w związku z awarią systemu komputerowego w Księgach Wieczystych,
- z uwagi na odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy niezrealizowana została umowa na montaż stolarki okiennej na klatkach schodowych.

2.1. W sądach toczy się 10 spraw, z czego 4 sprawy wytoczyła Spółdzielnia, pozostałe toczą się przeciwko Spółdzielni z tytułu:

- o ustalenie, że członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; wyrok z dnia 11.10.2006r oddalający apelację; jest zapowiedź kasacji,
- o zapłatę za wymianę okien; wyrok z dnia 23.06.2006r zasądający od Spółdzielni kwotę 7.496,00zł; w dniu 04.09.2006r złożona została apelacja; czekamy na wyznaczenie przez Sąd terminu rozprawy,
- o zapłatę 467.000,00zł za nakłady poniesione na obiekt handlowy; wyrok z dnia 14.07.2006r zasądający od Spółdzielni tylko kwotę 2.648,86zł; wg informacji uzyskanej z Sądu drogą telefoniczną złożona jest apelacja, która jeszcze nie została przesłana do Spółdzielni,
- SKOK przeciwko Spółdzielni z tytułu poręczenia pożyczki; termin rozprawy 02.02.2007r,
- przeciwko Spółdzielni o odwołanie w Sądzie Pracy; termin rozprawy 09.02.2007,
- ELMOT przeciwko Spółdzielni o zapłatę 218.188,46zł; wyrok Sądu z 30.11.2006r oddalający powództwo; ELMOT złożył wniosek o uzasadnienie wyroku, co jest zapowiedzią apelacji; uzasadnienia wyroku jeszcze Sąd nie sporządził.

2.2. Windykacja

Opracowany został projekt Regulaminu i procedur windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Projekt Regulaminu po wprowadzeniu uzupełnień i poprawek został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 339/2006 z dnia 18.12.2006r. Regulamin obowiązywać zaczął od dnia 01.01.2007r.

Wiele zapisów Regulaminu stosowanych było w ramach dotychczas obowiązujących procedur; dotyczy to następujących działań windykacyjnych:

- raz w miesiącu sporządzany był wydruk dłużników, w którym zgromadzeni są wszyscy dłużnicy Spółdzielni, poddawany analizie oraz aktualizowany,
- na wniosek dłużnika sporządzane były projekty porozumień czy ugód w sprawie ratalnej spłaty należności,
- przed posiedzeniami Organów Spółdzielni przygotowywane były dla Zarządu i Rady Nadzorczej materiały do rozmów dyscyplinujących z indywidualnymi dłużnikami”,
- Zarząd kierował do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie użytkowników lokali określanych mianem dłużników z grona członków Spółdzielni, które rozpatrywane były na wyznaczonym na ten cel posiedzeniu Rady Nadzorczej, o czym w terminie ustawowym Zarząd zobowiązany był powiadomić zainteresowanych”,
- raz w miesiącu wysyłane były do dłużników upomnienia z pieczęcią prewencyjną KRD (od miesiąca września do grudnia 2006r wysłano 336 takich upomnień),
- raz w miesiącu wysyłane były do dłużników, którzy mimo otrzymania upomnienia z informacją o możliwości wpisu do KRD nie spłacili zadłużenia wezwania przedsądowe (od miesiąca września do grudnia 2006r. wysłano 302 takie wezwania),
- kierowane były do właściwego Sądu w sprawie nieuregulowanych długów, pozwy przeciwko dłużnikom w celu wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym (w listopadzie skierowano 32 pozwy przeciwko dłużnikom),
- po uzyskaniu tytułu wykonawczego sporządzane były wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania długu.

W ramach wdrożenia w życie Regulaminu i procedur windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych poczynione zostały następujące kroki:

- przygotowanych zostało 6 wniosków o wpis dłużników do Krajowego Rejestru Długów, 10 wniosków należy uzupełnić o numer ewidencyjny PESEL w związku z powyższym wysłano pisma do mieszkańców z prośbą o podanie powyższego numeru,
- do kolejnych 10 osób przygotowane zostały do wysłania upomnienia z pieczęcią prewencyjną KRD oraz pisma o dostarczenie numeru ewidencyjnego PESEL,
- przygotowane również zostały kolejne pozwy przeciwko dłużnikom w celu wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

2.3. Sprawy finansowe

a) Informacja o stanie funduszy:

- remontowego - po odjęciu wartości zadłużenia, na dzień 31.12.2006r. pozostaje do wykorzystania wartość ca **1.746.000,00zł**,
- dociepleniowego - wg stanu na dzień 31.12.2006r pozostaje **na minusie kwota ca 128.700,00zł**,
- celowego na wykup gruntów – na dzień 31.12.2006 dysponować powinniśmy kwotą ca **383.200,00zł**.

b) Zarząd zobowiązany postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, które wpłynęło do Spółdzielni 10.11.2006r do złożenia wyjaśnień czy sprawozdania finansowe za lata 2002 – 2004 zostały poddane ponownemu badaniu przez biegłego rewidenta oraz zobowiązany Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 329/2006 z dnia 16.11.06r rozpiął konkurs ofert na badanie bilansu przez audytora za lata 2002 i 2006.

Z wybranym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 335/2006 z dnia 04.12.2006r Audytorem - Biuro Ekspertyz, Analiz i Badania Bilansów ALRAD z Sopotu Zarząd zawarł w dniu 14.12.2006r dwie umowy: na badanie sprawozdania finansowego za rok 2002 i 2006.

Aktualnie prowadzona jest korespondencja Spółdzielni z Sądem Rejonowym VIII Wydziałem Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w kwestii odrzucenia przez Sąd Rejonowy wniosku Spółdzielni o przedłużenie terminu wykonania zobowiązania polegającego między innymi na wskazaniu terminu przeprowadzenia badania bilansu, ponieważ termin ten wskazać mógł wybrany przez Radę Nadzorczą audytor.

2.4. Sprawy organizacyjne

Zarząd zobowiązany art.21d ust.2 ustawy z dnia 6 marca 1981 o Państwowej Inspekcji Pracy w związku z kontrolą przeprowadzoną w Spółdzielni w miesiącu listopadzie 2006r przez Państwową Inspekcję Pracy z Oddziału w Wejherowie (kontrolującymi byli: Karolina Grządziela i Grzegorz Tarczyński) poczynił następujące starania:

- przedstawił Zakładowej Organizacji Związkowej na wyznaczonym spotkaniu w dniu 03.01.2007r projekt zmiany regulaminu pracy w § 14 ust. 1; § 30 ust. 13; § 46 ust.3,
- uznał dzień 03.01.2007r, jako termin rozpoczęcia negocjacji z Zakładową Organizacją Związkową,
- przygotował projekt zmian do schematu organizacyjnego Spółdzielni w zakresie wprowadzenia dwuzmianowego systemu pracy konserwatorów i zatrudnienia na umowę zlecenia majstra koordynatora, co umożliwi wypełnienie zaleceń PIP dotyczących: przestrzegania 11 godzinnego wypoczynku; udzielania za nadgodziny w pierwszej kolejności dnia wolnego; likwidacji dyżurów konserwatorów.

Zmiany do regulaminu w formie wniosku zostały przedstawione Radzie Nadzorczej, która zmiany przyjęła Uchwałą Nr 001/2007 z dnia 08.01.2007r

- zalecił pracownikowi sekcji kadr kontrolę nad prawidłowym rozliczaniem czasu pracy w nadgodzinach w taki sposób, aby w pierwszej kolejności za pracę w nadgodzinach udzielać dnia wolnego,
- zobowiązał sekcję płac, aby do końca I kwartału 2007r zostały przeliczone wynagrodzenia za nadgodziny za lata 2004, 2005, 2006, a następnie w przypadku wykazania błędów w naliczaniu tego wynagrodzenia, co byłoby ewidentną szkodą wyrządzoną pracownikom Spółdzielni postanowił wezwać osobę winną zaniedbania do wyrównania szkody do wysokości 3- miesięcznego wynagrodzenia.

2.5. Realizacja wniosków z Grup Członkowskich przyjętych przez Z P Cz z 03.06.2006r

- Rozliczenie mediów – c.o. oraz ciepłej i zimnej wody w rozbiciu na poszczególne bloki.
Wniosek realizowany.
- Część funduszu remontowego ok. 30% pozostała na dany budynek – jest to motywacja do dbania i pilnowania mienia Spółdzielni.
Wniosek wymaga ustalenia i zatwierdzenia procedur dla jego uruchomienia.
- Przeprowadzenie analizy zużycia wody i ciepła ze szczególnym sprawdzeniem mieszkań, w których zużycie jest podejrzanie niskie oraz mieszkań osób zatrudnionych i będących we władzach w SME, związanych z firmą ciepłowniczą i rozliczającą ciepło oraz związanych z Urzędem Miasta. Wyniki udostępnić członkom spółdzielni.
Wniosek przygotowywany do realizacji.
- Montaż liczników wody na kranach w piwnicy oraz wszystkich innych dostępnych przez np. pracowników w administracji i innych (firma docieplająca budynki itp.).
Wniosek w trakcie realizacji.
- Zobowiązać Zarząd SM “Energetyk” i ZPCz o złożenie wniosku do Rady Miasta w Redzie o zwiększenie bonifikaty z 80% na 90% i przesunięcie terminu jej obowiązywania do 30.06.2007 r. przy wykupie gruntów.
Wniosek zrealizowany w części dotyczącej przesunięcia terminu na wykup gruntu.
- Przeanalizowanie celowości kosztów zatrudnienia serwisów do kotłów c.o. co miesiąc.
Wymóg utrzymania serwisu kotłów w Gniewinie wynika z przepisów Urzędu Dozoru Technicznego.
- Przedstawienie warunków i kosztów przyłączenia budynków SM Osiedle Gniewino do planowanej budowy kotłowni przez UG Gniewino.
Spotkanie z Wójtem Gniewina nie przyniosło żadnych rezultatów, ponieważ Gmina zamierzała zmienić dotychczasową koncepcję zasilania w ciepło, lecz wszystko było jeszcze w fazie eksperymentów a ponadto z podjęciem decyzji Gmina i tak czekała na wynik wyborów.
- Zobowiązanie Zarządu SM o dążenie do obniżenia kosztów utrzymania kotłowni w Gniewinie.
W ramach obniżenia kosztów utrzymania kotłowni w Gniewinie zostały wymienione palniki w kotłach poprawiając znacznie ich sprawność. Administracja zobowiązana została do wyliczenia na ile poprawa wydajności poprzez wymianę palników wpłynęła na mniejsze zużycie paliwa a co za tym idzie na zmniejszenie kosztów.
- Wymiana pokryć dachowych śmietników.
Do realizacji.
- Wyjaśnić sprawę obciążeń kotłów c.o. dotyczących odpisów amortyzacyjnych
Wyjaśnienie dotyczące odpisów amortyzacyjnych będzie tematem najbliższych posiedzeń R.N.
- Poprawa, jakości sprzątnięcia.
W celu poprawy, jakości sprzątnięcia przygotowano zostały szczegółowe zakresy gospodarzy domów i rozwieszono na tablicach klatek schodowych, co powinno zmobilizować załogę do wypełniania określonych w tych zakresach czynności.
- Egzekwować zakaz wyprowadzania psów przy blokach ul. Narutowicza 1 i 3.
Administracja nie dysponuje na dzień dzisiejszy żadnymi narzędziami, które wymogłyby na mieszkańcach respektowanie zakazów poza wywieszaniem informacji przypominającej o zakazie.
- Przywrócić oświetlenie przed środkową klatką schodową bloku Narutowicza 1.
W realizacji.
- Postawić znak drogowy “zakaz wjazdu” (nie dotyczy mieszkańców), aby parking przyblokowy nie zmieniał się w przykościelny – ul. Narutowicza 1 i 3.
Do realizacji.
- Przenieść wyżej lampy umieszczone na bloku przy ul. Necla 2 – obecnie oświetlają daszki nad wejściami do klatek.
W trakcie realizacji.
- Przełożyć opaskę wokół budynku Ofiar Piaśnicy 30. Przełożyć i poszerzyć chodnik od czoła budynku.
Do realizacji.
- Odzyskać grunt i zagospodarować plac zabaw i tereny przy bloku nr 3 i 1 ul. Kołłątaja oraz bloku nr 5 ul. Żeromskiego.
Niezakończona sprawa w sądzie.

- Zwolnić pracowników związanych z ekipą p. Killman, p. Strzelczaka, p. Uzdrowskiej.
Przepisy Prawa pracy nie przewidują podstaw do zwolnienia z podanego powodu, jeżeli nikomu nie została udowodniona wina.
- Przynajmniej raz w roku pracownik SM "Energetyk" ma spisać w 100% stan liczników zużycia wody. Przyczyni się to w dużej mierze do wyeliminowania części nieprawidłowości w podawaniu stanów przez samych lokatorów.
Do realizacji.
- Zmiana sposobu rozliczenia zużycia wody – każdy budynek wg swojego licznika oraz rozliczanie wody pobieranej w pralni przez osoby z niej korzystające. Każdy będzie baczniej zwracał uwagę, jak korzystają sąsiedzi ze wspólnej wody.
Zasady już stosowane, wobec czego wniosek zrealizowany.
- Natychmiastowa likwidacja zaworów czerpalnych wyprowadzonych na zewnątrz budynków, t.z. bezmyślne podlewanie ogródków przydomowych bez żadnego umiaru przez niektórych lokatorów.
Wniosek w ramach administracji Wejherowa zrealizowany, w ramach administracji Reda w realizacji.
- ZPC upoważnia Radę do wyboru biegłego rewidenta.
Wniosek zrealizowany.
- Wykonać przegląd budynków docieplonych pod względem opierzeń dokonać stosownych napraw zabezpieczających budynki przed uszkodzeniem elewacji przez czynniki zewnętrzne.
Wniosek zrealizowany.
- Przynajmniej raz w roku stan liczników zużycia wody ma być spisany przez pracownika Spółdzielni a przy tej okazji pracownik sprawdzi stan techniczny liczników – czy nie było przy nim manipulacji.
Do realizacji.
- Wymiana domofonów tam, gdzie nie spełniają podstawowych standardów (duża awaryjność ze względu na wieloletnie użytkowanie) dotyczy to szczególnie ul. Kusocińskiego oraz wnosi o negocjacje z firmą konserwująca domofony o obniżenie stawki i ustalenie zakresu prac, lub wybrać inną firmę w drodze przetargu
Wniosek zrealizowany.
- Opracowanie regulaminu wykorzystania funduszu remontowego oraz zmniejszyć stawki funduszu remontowego wobec braku planu wykorzystania funduszu remontowego na 2006r.
Wniosek w trakcie realizacji w zakresie tworzenia planu wykorzystania funduszu remontowego, stawka eksploatacyjna o 20 gr. została zmniejszona w I półroczu 2006 roku.
- Zobowiązujący Zarząd do wypowiedzenia umowy z Firmą dociepleniową i telewizją Chopin.
Wniosek częściowo w realizacji; w rozpoznaniu u Rady Prawnego znajduje się dokumentacja dotycząca umownych zobowiązań firmy ELMOT; Z firmą Chopin Spółdzielnia rozwiąże umowę po podpisaniu przez indywidualnych odbiorców, których pozostało około 100 osób umów na dostarczenie sygnału telewizyjnego. Od miesiąca marca w wydrukach czynszowych nie będzie już opłat za sygnał telewizyjny.
- Dopuszczenie innych operatorów kablówek do dostarczenia sygnału telewizyjnego, telefonicznego, Internetu.
Spółdzielnia nie sprzeciwia się takiemu zjawisku pod warunkiem wypełnienia przez te firmy procedur obowiązujących w Spółdzielni.
- Rozliczenie ciepła w bloku w Redzie przy ul. Łąkowej 29A w mieszkaniach gdzie zużycie jest rażąco niskie wg metrażu mieszkania za ostatni sezon grzewczy.
Wniosek zrealizowany.
- Sporządzenie wykazu usług konserwatorskich, które należą się Członkom Spółdzielni w ramach opłaty eksploatacyjnej i remontowej.
Wniosek zrealizowany.
- Zobowiązać Zarząd do jak najszybszego przygotowania uchwały uwłaszczeniowej dla Lęborka.
Wniosek w trakcie realizacji.
- ZPCz zobowiązuje Radę do zapisu w „Regulaminie wnoszenia i rozliczenia opłat za media” zasady rozliczania opłat za ogrzewanie c.o. wg zasady:
20% koszty wspólne rozliczane na lokal mieszkalny,
40% opłaty naliczane od powierzchni mieszkania,
40% opłaty naliczane z podzielników kosztów ciepła.
Wniosek zrealizowany.

Sprawozdanie opracowane przez Prezesa w dniu 22.01.2007r zostało zatwierdzone przez Zarząd uchwałą nr 17/2007 z dnia 22.01.2007.

INFORMACJA O STANIE FUNDUSZY DO WYKORZYSTANIA

1. FUNDUSZ REMONTOWY	
Stan na dzień 01.01.2006r.	1.981.000,00 zł
Naliczenia 2006r.	<u>1.440.000,00 zł</u>
Fundusz remontowy do dyspozycji	(suma +) 3.421.000,00 zł
WYKORZYSTANIE 2006r.	
wynagrodzenia z narzutami	245.000,00 zł
Wydatki remontowe – wykonanie 2006r	480.000,00 zł
Zadłużenie	<u>950.000,00 zł</u>
	(suma –) 1.675.000,00zł
Pozostaje do wykorzystania na 31.12.2006r.	1.746.000,00 zł
Naliczenia 2007r.	1.440.000,00 zł
Wypłacalność 80%	+1.152.000,00 zł
Do wykorzystania fundusz remontowy na 31.12.2007r.	2.898.000,00 zł
Zobowiązania umowne	-1.027.000,00 zł
Wynagrodzenia z narzutami	<u>- 245.000,00 zł</u>
	(suma +) 1.626.000,00 zł
2. FUNDUSZ DOCIEPLENIOWY	
Stan na 01.01.2006r.	- 559.000,00 zł
Naliczenia 2006r.	440.000,00 zł
Stan na 01.01.2007r. (przewidywalny)	- 119.000,00 zł
Naliczenia 2007r. (przewidywalne)	430.000,00 zł
Do wykorzystania fundusz dociepleniowy na dzień 31.12.2007r	(suma +) 311.000,00 zł
3. ŁĄCZNIE FUNDUSZ REMONTOWY I DOCIEPLENIOWY DO WYKORZYSTANIA	1.937.000,00 zł
4. REZERWA NA DROBNE REMONTY I NIEPRZEWIDZIANE AWARIE	200.000,00 zł
5. ŚRODKI FUNDUSZU REMONTOWEGO I DOCIEPLENIOWEGO DO WYKORZYSTANIA	1.737.000,00 zł
WYJAŚNIENIA:	
Zobowiązania umowne	
- dachy:	229.000,00 zł
	62.000,00 zł
- okna wykonane	136.000,00 zł
- okna do wykonania (szacunek)	<u>600.000,00 zł</u>
	1.027.000,00 zł

Z-ca Prezesa
ds Finansowych
Edmund Awandt

PREZES ZARZĄDU
inż. Barbara Stachelek

INFORMACJE RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie po zapoznaniu się z planami wydatków i materiałami przedstawionymi przez Zarząd Spółdzielni oraz po uwzględnieniu prac wykonanych w 2006 roku, ale jeszcze niezapłaconych ze względu na brak środków finansowych na realizację wszystkich potrzeb zawartych w planie wydatków z funduszu remontowego podjęła decyzje o przyjęciu planu wydatków w 2007 roku uwzględniając rezerwę finansową powstałą na koniec 2006 roku oraz przewidywane wpłaty na fundusz remontowy do końca 2007 roku.

W 2007 roku fundusz remontowy przeznaczono na prace wymagające natychmiastowej realizacji. Kwotę 200.000,-zł pozostawiono nie zaplanowaną z przeznaczeniem na bieżące naprawy i usuwanie usterek.

W przypadku odzyskania środków finansowych od mieszkańców (windykacja), od SKOK-u i pochodzących z ewentualnych roszczeń w stosunku do usługodawców, środki te zostaną przeznaczone na dodatkowe cele wskazane w propozycjach Zarządu i zgłaszanych przez mieszkańców.

UCHWAŁA Nr 020/2007 **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”** **w Wejherowie z dnia 05.02.2007r.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie przyjmuje plan wydatków z funduszu remontowego na 2007 rok.

Postanowiono wydatkować środki z funduszu remontowego na najpilniejsze potrzeby Spółdzielni w celu zabezpieczenia zasobów przed postępującą degradacją budynków i lokali mieszkalnych.

W związku z brakiem środków finansowych wybrano do realizacji w 2007 roku pozycje 5, 6, 10, 11, 13, 14 i 16 z załączonego do uchwały zestawienia potrzeb remontowych. Postanowiono w 2007 roku wykonać pozycję 5 zapotrzebowania w 60%.

Ewentualne środki pozyskane w trakcie roku z windykacji zostaną przeznaczone na wykonanie dodatkowych prac remontowych w oparciu o powyższe zestawienie.

UCHWAŁA Nr 021/2007 **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”** **w Wejherowie z dnia 12.02.2007r.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie wyraża zgodę na zwiększenie wydatków remontowych w pozycji 5 zatwierzonego planu w zakresie wymiany koszy i rur spustowych do kwoty 430.000,00zł, w związku z faktem, że po dokonaniu przeglądu stanu technicznego koszy i rur spustowych wynika, iż niezbędna jest wymiana koszy i rur w większym zakresie.

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do pozyskania pokrycia brakującej kwoty poprzez windykację długów i oszczędności na pozostałych wydatkach remontowych.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie podjęła decyzje o zmianach w Zarządzie Spółdzielni:

1. Odwołała z dniem 20.01.2007 r. Pana Macieja Skalika ze stanowiska Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie.
2. Oddelegowała na okres od dnia 30.01.2007 r. do dnia 31.05.2007 r. Członka Rady Nadzorczej Pana Ryszarda Szulgo do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie.
3. Powołała z dniem 06.02.2007 r. Pana Wiesława Bogdana Horaka na stanowisko Społecznego Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie.
4. Pan Edmund Arendt dwukrotnie złożył rezygnację ze stanowiska Zastępcy Prezesa ds. Finansowych Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Bernard Włodarczyk

