SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYK ”
W WEJHEROWIE

ZA OKRES OD STYCZNIA DO GRUDNIA 2006 ROKU

MATERIAŁ NA GRUPY CZŁONKOWSKIE I DLA PRZEDSTAWICIELI NA ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW

Niniejsze Sprawozdanie w części dotyczącej roku 2006 stanowić będzie podstawę do podjęcia uchwał przez Zebranie Przedstawicieli Członków w zakresie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu za w/w okres.
Informacje o pierwszych miesiącach bieżącego roku umożliwią członkom Spółdzielni , oraz Przedstawicielom bieżącą ocenę aktualnego stanu organizacyjnego i finansowego Spółdzielni .

WSTĘP

Sprawozdanie dotyczące stanu organizacyjnego i finansowego SM ENERGETYK w 2006r przedstawia Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu - ***Barbara Stachelek***
Członek Zarządu – ***Ryszard Szulgo (oddelegowany z Rady Nadzorczej)***
Członek Zarządu - ***Wiesław Horak***

.

Wobec nie złożenia przez Zarząd sprawozdania za I kwartał 2006r informacje za ten okres działalności Zarządu Spółdzielni pochodzą z materiałów sprawozdawczych Rady Nadzorczej. Budzić to może zastrzeżenia ze względu na znikomą szczegółowość tego materiału, toteż prosimy o wyrozumiałość w jego ocenie.

Materiały sprawozdawcze zostały ujęte w następujących działach:

I. Zarząd Spółdzielni i jego funkcjonowanie
II. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej
III. Gospodarka mieszkaniowa
IV. Finanse Spółdzielni
V. Zatrudnienie i problemy kadrowe
VI. Sprawy bieżące:
1. Problematyka eksploatacyjno remontowa

2. Problematyka uwłaszczeniowa
3. Problematyka podziałowa

VII. Realizacja wniosków ZPCz

Dział I

Zarząd Spółdzielni:

W okresie sprawozdawczym od stycznia do grudnia 2006r Spółdzielnię Mieszkaniową „Energetyk" reprezentowały Zarządy w następujących składach:

1/ w okresie od 01.01.2006r do 06.04.2006

Prezes Zarządu	– *Maciej*	*Skalik*	- **powołany w dniu 26.10.2005r.** **- odwołany w dniu 06.04.2005r**
Z-ca Prezesa	- *Barbara*	*Kulwińska*	**- powołana w dniu 27.09.2005r.** **- odwołana w dniu 27.02.2006r.**
Członek Zarządu	- *Edmund*	*Arendt*	**– powołany w dniu 19.11.2005r.**

2/ w okresie od 07.04.2006 r. do 26.06.2006 r.

Prezes Zarządu	- *Andrzej*	*Kuczyński*	- powołany w dniu 07.04..2006r - odwołany w dniu 12..06.2006r
Z-ca Prezesa	– *Barbara*	*Stachelek*	- powołana w dniu 07.04.2006r - odwołana w dniu 13.06.2006r
Członek Zarządu	– *Edmund*	*Arendt*	- powołany w dniu 19.11.2005r - odwołany w dniu 26.06.2006r
Członek Zarządu	- *Maciej*	*Skalik*	- powołany w dniu 19.06.2006r - odwołany w dniu **26.06.2006r**

2/ w okresie od 26.06.2006 r. do 31.12.2006 r.

Prezes Zarządu	*- Barbara*	*Stachelek*	**-** powołana **w dniu 13.06.2006r**
Z-ca Prezesa	- Edmund	Arendt	- powołany w dniu 26.06.2006r - odwołany w dniu 28.02.2007r
Z-ca Prezesa	- Maciej	Skalik	- powołany w dniu 26.06.2006r - odwołany w dniu 20.01.2007r

W okresie od 01.01.2006r. do dnia 31.12.2006r. Zarząd zwołał **47** roboczych posiedzeń, na których podjął **275** uchwał związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni z czego:

- 112 uchwał dotyczyło spraw członkowskich
- 110 uchwał dotyczyło zadłużeń
- 53 uchwały dotyczyły spraw pozostałych,.
  - *spraw finansowo – księgowych
  - *spraw uwłaszczenia mieszkań
  - * spraw gruntów
  - * spraw organizacyjno-administracyjnych

<u>Członkowie Zarządu brali udział</u> :

- w posiedzeniach Rady Nadzorczej, których to posiedzeń odbyło się 45
- w spotkaniach Grup Członkowskich wiosną 2006r
- w spotkaniach z Radami Osiedli, a także w dyżurach w poszczególnych administracjach, których tematem było omawianie bieżących spraw.

<u>Zarząd przeprowadzał spotkania z</u>:

- Organami samorządowymi miasta Redy, miasta Wejherowa i gminy Wejherowo i Gniewino , oraz Starostwa w Wejherowie
- Firmami geodezyjnymi miast Wejherowa, Redy i Lęborka
- Przedstawicielami Banku PKO BP w Wejherowie *(w którym Spółdzielnia posiada konta)*
- Prokuratorem, Komornikiem, Policją w Wejherowie i w Gdańsku.

<u>Przeprowadzane były kontrole:</u>

- Badanie sprawozdania finansowego za 2002r na polecenie KRS działającego na wniosek Prokuratury
- Kontrola Państwowej Inspekcji Pracy
- Bieżąca kontrola Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej

Dział II

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej

W 2006r. struktura zasobów w Spółdzielni w poszczególnych osiedla nie zmieniła się i tak

l.p.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali m2	
				mieszkalne	niemieszkalne
1	**Gniewino** *Administracja (podlega bezpośrednio pod. Adm. Wejherowo; kontakt przez pracownika gospodarczego w miejscu)*	3	48	2.712,0	-
2	**Lębork** *Administracja (mieści się w pomieszczeniu piwnicznym osiedla)*	7	223	12.719,49	36,29
3	**Wejherowo** *budynek Zarządu*	24	718	38.857,08	623,05
4	**Reda** *Administracja*	36	858	47.692,37	148,6 202,22
5	**Ogółem**	70	1847	101.980,95	1.010,16

Dział III

Gospodarka mieszkaniowa

Oprócz bieżącej obsługi mieszkańców (członków) naszej Spółdzielni omawiane były także tematy:

1. wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie:
   - przygotowania projektu zmian do statutu
   - przygotowania projektów zmian gruntowych na podstawie wniosków mieszkańców (łączeniai podziały)
   - przygotowania materiałów do wniosku dla uzyskania decyzji o samodzielności lokali w Lęborku
   - przygotowania do wykupu praw własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, będącymi w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni

2. windykacja należności

W zasobach Spółdzielni znajduje się

- **1786** mieszkań o charakterze spółdzielczym własnościowym
- **0** mieszkań o charakterze własnościowo- kredytowym
- **55** mieszkań o charakterze lokatorskim
- **7** mieszkań na zasadach najmu.

W okresie sprawozdawczym załatwiono sprawy związane z:

- sprzedażą mieszkań: **89**
- darowizną mieszkań: **5**
- zamianą mieszkań (własnościowych) : **0**
- zamianą mieszkań (lokatorskich) : **0**
- postępowaniem spadkowym: **5**

Członkowie Spółdzielni

a) Spółdzielnia w chwili obecnej posiada **2069** członków Spółdzielni z tego

- w Wejherowie **801**
- w Redzie **1004**
- w Gniewinie **50**
- w Lęborku **214**

b) Mieszkańców, którzy nabyli lokale mieszkalne aktem notarialnym w naszych zasobach w w 2006 r., a którzy nie złożyli deklaracji członkowskiej jest: **86** osób.

c) W związku z uchylaniem się mieszkańców od istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni (tj. płaceniem bieżących należności czynszowych) wykluczonych zostało: **55** osób

d) W związku z uregulowaniem zaległości wobec Spółdzielni przywrócono członkostwo: **10** osobom

e) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu wykreśliła z rejestru członków **18** osób w związku ze zbyciem *(sprzedażą)* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

Ilość członków w Spółdzielni w poszczególnych latach:

l.p.	Na dzień	Gniewino	Lębork	Reda	Wejherowo	Ogółem
1	01.01.2001	60	252	1133	933	2378
2	01.01.2002	60	256	1141	938	2395
3	01.01.2003	60	256	1135	924	2375
4	01.01.2004	61	257	1130	907	2355
5	01.01.2005	61	256	1111	897	2325
6	01.01.2006	60	253	1095	882	2290
7	01.01.2007	50	214	1004	801	2069

Windykacja

Uregulowanie spraw formalnych poprzez utworzenie i wprowadzenie w życie regulaminu i procedur windykacji z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych umożliwi zwiększyć ściągalność zadłużenia.

a) Działania windykacyjne polegające na wysyłaniu do mieszkańców upomnień oraz wezwań do zapłaty prowadzone są raz w miesiącu. Do mieszkańców wysyłane są dwa rodzaje wezwań:

- upomnienie z pieczęcią informującą o wpisie do KRD nieregulowanych zobowiązań
- pisma wysyłane do mieszkańców, którzy nie podpisali porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zobowiązań – kwota zadłużenia powyżej 500zł
- pisma wysyłane do mieszkańców, którzy podpisali porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zobowiązań, ale nie wywiązują się z podpisanego zobowiązania
- wezwanie przedsądowe wysyłane do mieszkańców, którzy pomimo otrzymania upomnienia z informacją o wpisie do KRD nieregulowanych zobowiązań nie uregulowali zadłużenia – kwota zadłużenia powyżej 1000zł

b) W sprawie nieregulowanych długów kierowane są do Sądu pozwy w celu wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

- dotyczy mieszkańców do których wysłano zarówno upomnienie z informacją o wpisie do KRD oraz wezwanie przedsądowe (od momentu dostarczenia wezwania przedsądowego minęło minimum 30 dni)
- dotyczy mieszkańców którzy nie podpisali porozumienia dotyczącego ratalnej spłaty zadłużenia, lub mimo podpisania takiego porozumienia nie wywiązują się z zobowiązań

u których kwota zadłużenia przekracza 1000zł

Nakazy zapłaty z klauzulą wykonalności przekazuje się do komornika wraz z wnioskiem o wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania zasądzonych nakazem należności.

W okresie 01.01.2006 do 30.12.2006r. wysłano

1. **586** upomnień
2. **457** wezwań przedsądowych
3. **32** skierowano do sądu o zapłatę
4. **31** uzyskano wyroków o zapłatę
5. **0** skierowano do komornika

Dział IV

Finanse Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe – bilans za 2006r. stanowi załącznik nr ….. do Sprawozdania.

Czynsze

Zmiany czynszowe:
- obniżona została stawka eksploatacyjna do 1,20 zł
- inne zmiany , które miały miejsce w roku sprawozdawczym wynikały ze zmian cen ciepła, gazu i energii elektrycznej, wody, podatku od nieruchomości, telewizji kablowej oraz wywozu nieczystości.

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2006r.

W minionym roku zadłużenie Spółdzielni z tyt. bieżących opłat wynosiło **950 000,00** zł z tego:

1. **520** 1 – miesięcznych tj. kwota 110 855,00
2. **143** 2 –miesięcznych tj. kwota 92 928,00
3. **122** 3 – miesięcy tj. kwota 288 667,00
4. powyżej tj. kwota ca 457 550,00

Dział V

Zatrudnienie i problemy kadrowe

a) Na koniec roku 2006r stan zatrudnienia pracowników pozostających w stosunku pracy w Spółdzielni przedstawiał się następująco:

- zarząd: 1 etat
- pracownicy biurowi : 11 etatów (w tym administratorzy)
- pracownicy na stanowiskach kierowniczych (Gł. Księgowa) 1 etat
- pracownicy gospodarczy: 17,1 etatu
- konserwatorzy: 9,25 etatu

Ponadto zostały zawarte dwie mowy cywilno – prawne na obsługę prawną i bhp
b) Do 15 września 2006r. częściową obsługę działu księgowości w zakresie FK oraz kasy Spółdzielni prowadziło Biuro Rachunkowe z Wejherowa ; po tym terminie obsługę księgowości przejęli nowo zatrudnieni pracownicy Spółdzielni

C) Sytuacja kadrowa Spółdzielni jest wyjątkowo skomplikowana i stanowi poważny problem dla utrzymania należytej obsługi mieszkańców.
Problem stanowią generalnie długotrwałe absencje i wakaty, ale nie tylko one wywierają destrukcyjne działanie na pracę Zarządu.
Czas wykazał jak słuszne były zmiany wprowadzone do schematu organizacyjnego w miesiącu czerwcu 2006, tak w kwestii własnej księgowości jak i stanowiska ds. kadr i płac.
Brak własnej księgowości w świetle wykazanych przez Główną Księgową nieprawidłowości jak również zaleceń pokontrolnych PIP generowałby dalsze nieprawidłowości.
Bardzo trudnymi były decyzje kadrowe, szczególnie wtedy gdy z ważnych powodów w trybie natychmiastowym odsuwany był od pracy pracownik, który prowadził istotne dla

Spółdzielni sprawy. W taki sposób bez właściwej obsługi została sekcja członkowsko – mieszkaniowa. W początkowym okresie zastępstwo w dziale członkowskim w formie umowy zlecenia przyjęły Panie obsługujące czynsze i rozliczenia, w zakresie wystawiania zaświadczeń i rejestrowania dokumentacji. Sprawy problematyczne i związane z procedurami zmierzającymi w kierunku uwłaszczeń trafiły do Prezesa.
Złożona przez osobę legitymującą się licencją Zarządcy Nieruchomości oferta pracy umożliwiła dokonanie zmian polegających na oddelegowaniu na okres 3 miesięcy pracownika z sekcji rozliczeń do sekcji członkowsko - mieszkaniowej i zatrudnieniu w rozliczeniach na okres próbny Zarządcę Nieruchomości.
Sekcja członkowska do dzisiaj nie posiada docelowej obsady w związku z czym wymaga wyjątkowego nadzoru Prezesa w porozumieniu z Radcą Prawnym.
Wprowadzone w czerwcu 2006 zmiany do schematu organizacyjnego dotyczyły również likwidacji samodzielnego stanowiska ds. płac w celu utworzenia stanowiska ds. kadr, płac i organizacji.
Pozyskiwanie ofert pracy na poszukiwane stanowiska odbywało się w różny sposób:

- ogłoszenia w prasie
- zapytania kierowane do UP
- rozpowszechnianie informacji wśród innych spółdzielni, pracowników, członków spółdzielni i znajomych w kontaktach bezpośrednich i przez Internet.

Z Urzędu Pracy pozyskaliśmy pod koniec sierpnia 2006 pracownika na stanowisko ds. kadr, płac i organizacji.
Umowy z nowo zatrudnionymi pracownikami zawierane były najpierw na okres próbny a następnie w większości na czas określony , do końca 2007r.
Kłopoty kadrowe to również absencje chorobowe. Na czas wielomiesięcznej choroby administratorów z Redy i Wejherowa dla utrzymania bieżącej obsługi mieszkańców zostały podpisane umowy zastępstwa z osobami bez technicznego przygotowania zawodowego, których praca także przeplatana była zwolnieniami lekarskimi. Jedna z tych umów uległa rozwiązaniu z chwilą powrotu do pracy administratora. Z końcem października zaczęło się zwolnienie chorobowe pracownika z czynszów, wobec czego na to stanowisko oddelegowana została przebywająca w okresie próbnym osoba obsługująca sekretariat, natomiast na obsługę sekretariatu podpisana została umowa zlecenia.
Po dwóch miesiącach okresu próbnego zrezygnowała z pełnienia obowiązków Gł. Księgowa, która przejęła księgowość od Biura Rachunkowego i równolegle z PIP zauważyła nieprawidłowości w wyliczaniu płac oraz wskazała na brak uzgodnień czynszów z FK prowadzonym przez Biuro Rachunkowe.
Po umieszczeniu ogłoszenia w prasie na stanowisko Głównej Księgowej spłynęło kilka ofert pracy z których wybrana została oferta obecnie zatrudnionej Gł. Księgowej, która dodatkowo w okresie absencji pracownika ds. kadr i płac pełniła zastępstwo w tym dziale.
Wobec braku stałej obsługi wymienionych powyżej stanowisk oraz bezsilności spowodowanej brakiem reakcji na interwencje Spółdzielni dotyczące absencji chorobowych u Orzecznika ZUS i w Izbie Lekarskiej niezmiernie odpowiedzialne i czasochłonne staje się zarządzanie taką kadrą, w szczególności w sytuacji gdy:
- dochodzi do wypowiedzenia zakładowego układu zbiorowego pracy
- tworzony jest regulamin wynagradzania
- kontrolę rozpoczyna PIP
- dokonywane są przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe

- trwają procedury zmierzające w kierunku uwłaszczeń
- prowadzone są sprawy w Sądzie Pracy
- uruchamiany jest proces windykacji

W celu przybliżenia wielkości problemu związanego z absencją chorobową pracowników biurowych przytoczona zostaje następująca statystyka wg stanu na połowę marca 2007r

- administratorka Wejherowo	-	2006r – 182 dni;	2007r – 31 dni i nadal
- administratorka Reda	-	2006r - 182 dni;	2007r.- 55 dni
		wygaśnięcie umowy z tytułu wyczerpania okresu zasiłkowego	
- obsługa czynszów	-	2006r - 65 dni	2007r.- 74 dni i nadal
- obsługa rozliczeń	-	-	2007r – 31 dni i nadal
- zastępstwo obsługi członk.	-	-	2007r – 23 dni
- obsługa kadr		- -	2007r – 14 dni
		w okresie chorobowego zwolnienie dyscyplinarne	

Dział VI

<u>Sprawy bieżące</u>:

1. Problematyka eksploatacyjno- remontowa

1.1. Informacje ogólne

Zgodnie z przyjętym w miesiącu lutym 2006r planem przychodów i wydatków na 2006r :

- wpływy z naliczenia czynszowego i innych środków(lokale i tereny: najem i dzierżawa) przewidziane zostały w wysokości : **1 750 000,00zł**
- na fundusz remontowy przewidziano wpływy w wysokości: **1 575 000,00zł**

Łącznie: **3 325 000,00zł**

Wykorzystanie funduszu remontowego za rok 2006 wyniosło ca:
480 000,00zł.

Działalność eksploatacyjno - remontowa prowadzona była poprzez działania siłami własnymi *(konserwatorzy zatrudnienie w SM)* w zakresie usuwania zgłaszanych usterek, likwidacji niewielkich awarii oraz wykonywania drobnych napraw i remontów, oraz zlecanie prac firmom specjalistycznym ***(w zakresie:przeglądów gazowych,*** *kominiarskich, elektrycznych, docieplań, olkitowania, wymiany drzwi, prac dekarskich itp.)*

<u>Roboty zlecane firmom z zewnątrz:</u>

- dekarskie: Firma BODO Bernard Modrzejewski ze Słupska
- okitowanie : Firma ALPIN Przemysław Łoziński z Gdyni
- wymiana urządzeń zabawowych: Firma HOLZ-KOMPLEX z Orla
- konserwacja i wymiana domofonów: Usługi tele i radiomechaniki Przemysław

		Czuryński z Wejherowa
-	wymiana stolarki okiennej:	PPUH EURO-STANDARD z Redy
-	wykonanie placu manewrowego:	Firma BOB-ROLLO z Rumii
-	usługi geodezyjne:	Firma SIGMA z Lęborka
		Firma SKALAR z Redy
		Firma Władysław Klawikowski

Przeprowadzone zostały roczne przeglądy

1. Elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne:
   - Wejherowo: ul. Narutowicza 23, ul. Ofiar Piaśnicy 30, ul. Narutowicza 3, ul.Żeromskiego 12, ul Kusocińskiego 13, Os. Przyjaźni 5
   - Reda: ul. Łąkowa 47, ul. Łąkowa 43, Łąkowa 45, . Łąkowa 37, Łąkowa 39
   - Lębork: ul. Marusarzówny 1, Marusarzówny 3, Marusarzówny 5, Marusarzówny 6, Marusarzówny 8, Kusocińskiego 19, Teligi 20

   Przegląd wykonała inż. Barbara Stachelek nr upr. 426/82

2. Instalacji gazowej
   - Wejherowo, luty – marzec 2006r. przeprowadzony przez pracowników Spółdzielni
   - Gniewino, marzec 2006r. przeprowadzony przez pracowników Spółdzielni
   - Reda, luty 2006r. przeprowadzony przez pracowników Spółdzielni
   - Lębork, grudzień 2006r. przeprowadziła firma „PROXIM – WYBRZEŻE"

3. Przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)
   - Wejherowo, luty – marzec 2006r., przegląd wykonał Zakład Usług Kominiarskich Andrzej Grzenkowicz
   - Gniewino, luty – marzec 2006r., przegląd wykonał Zakład Usług Kominiarskich Andrzej Grzenkowicz
   - Reda, styczeń – marzec 2006r., przegląd wykonał Zakład Usług Kominiarskich Andrzej Grzenkowicz
   - Lębork, kwiecień 2006r., przegląd wykonał Zakład Usług Kominiarskich Andrzej Grzenkowicz

W ramach pięcioletnich przeglądów sprawdzono:

4. Stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia:
   - Wejherowo: ul. Narutowicza 23, ul. Ofiar Piaśnicy 30, ul. Narutowicza 3, ul. Żeromskiego 12, ul Kusocińskiego 13, Os. Przyjaźni 5
   - Reda: ul. Łąkowa 47, ul. Łąkowa 43, Łąkowa 45, . Łąkowa 37, Łąkowa 39
   - Lębork: ul. Marusarzówny 1, Marusarzówny 3, Marusarzówny 5, Marusarzówny 6, Marusarzówny 8, Kusocińskiego 19, Teligi 20

   Przegląd wykonała inż. Barbara Stachelek nr upr. 426/82

1.2. Realizacja zadań w I kwartale 2006

a) Dokonana została wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych Spółdzielni. Umowę na zakup i montaż wodomierzy Zarząd podpisał z firmą TECHEM.
b) W ramach zawartej w 2005r z firmą BEM umowy na wymianę stolarki drzwiowej wewnętrznych drzwi w wiatrołapach dwukrotnie bezskutecznie przystępowano do odbioru zamontowanych drzwi.
Od pozytywnego odbioru uzależnione było podjęcie decyzji w sprawie dalszej realizacji umowy, w której terminem zakończenia prac była data 30.12.2005r.

c) W celu sprawdzenia w ramach rocznych przeglądów stanu technicznego przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych oraz prawidłowości podłączenia urządzeń grzewczych i wentylacyjnych została zawarta umowa z Zakładem Usług Kominiarskich „Kominiarz" Andrzej Grzenkowicz z Kiełpina.

d) W celu usunięcia przecieków na dwóch budynkach nr 19 i nr 31 przy ulicy Łąkowej w Redzie z firmą PROXIM-WYBRZEŻE została zawarta umowa na wykonanie usług dekarskich.

1.3. Realizacja zadań w II kwartale 2006

a) przygotowany został projekt regulaminu zamówień na roboty i usługi, który po przedstawieniu RN i dokonaniu poprawek został przez RN zatwierdzony na posiedzeniu w dniu 19.06.2006
b) przygotowane zostały materiały dla potrzeb Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wejherowie działającego na polecenie Prokuratury w zakresie prowadzenia Książek obiektu,
c) zakończone zostały rozliczenia mediów (rozliczenie bezwynikowe):
- rozliczenie ciepła wykazało różnice pomiędzy kosztami wynikającymi z pobranych zaliczek i kosztami zużycia ciepła na kwotę ca 207 000,00zł
- rozliczenie wody wykazało różnicę pomiędzy kosztami wynikającymi z odczytu głównego licznika i liczników w mieszkaniach na kwotę ca 24 000,00zł

d) przygotowany został projekt w formie jednolitego tekstu zmian do regulaminu rozliczania mediów.
e) rozliczona została realizacja wymiany drzwi

- na podstawie zawartej w dniu 06.01.2005 r. umowy firma „BEM" zobowiązała się dokonać wymiany 204 szt. wewnętrznych drzwi w zasobach Spółdzielni za cenę ustaloną umowie na łączną kwotę ca 458 640,00zł w Wejherowie, Redzie, Lęborku i Gniewinie. Odbiory realizowane w 2005r wg spisanych protokołów były bezusterkowe.

Dopiero protokoły z odbiorów przeprowadzanych w 2006r wskazywały usterki i niedoróbki.
-z uwagi na niezadowalającą jakość drzwi wstrzymane zostały płatności do czasu podpisania porozumienia z którego treści wynikało że:

*w ramach rekompensaty za wady powłoki malarskiej występujące w wymienionych drzwiach Wykonawca dostarczy 12 kompletów paneli stalowych o w terminie do 7 lipca 2006r

*w związku z wprowadzoną bez uzgodnienia z Zamawiającym zmianą części przedmiotu umowy w zakresie zastosowania w dolnych częściach skrzydeł zamiast paneli szkła bezpiecznego Wykonawca w terminie do 7 lipca dokona inwentaryzacji tych drzwi i wystawi fakturę korygującą uwzględniając różnicę w cenie paneli i szkła.

*Wykonawca w terminie do 05.07.2006 udokumentuje zgodnie z zapisem ust. 5.2. Załącznika nr 1 do umowy ilość przekazanych do administracji Spółdzielni zdemontowanych drzwi ze względu na występujące różnice w ilości drzwi wymienionych i wywiezionych na złomowisko.

Do czasu wyjaśnienia tej kwestii wstrzymane zostanie ostateczne rozliczenie umowy.

W kwestii drzwi zdemontowanych – złomu, Zarząd zgodnie z zawartą umową rozliczył Wykonawcę z brakującego złomu .

1.4. Realizacja zadań w III kwartale 2006

a) Opracowany został projekt Regulaminu wnoszenia i rozliczania opłat za media w którym wprowadzone zmiany wynikały przede wszystkim z podjętych przez Radę Nadzorczą Uchwał oraz z przyjętych przez ZPCz Wniosków.
Projekt regulaminu po wprowadzeniu kilku poprawek został przyjęty prze Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 228/2006 z dnia 7.08.2006r a następnie Uchwałami Nr 255/2006, 289/2006 i 301/2006 dodatkowo uszczegółowione zostały zapisy dotyczące zasad rozliczania ciepła. W konsekwencji wprowadzonych zmian bilans rozliczenia ciepła z lokatorami zamknął się kwotą do zwrotu w wysokości 110 000,00 złotych

b) W wyniku przeprowadzonych przez Administratorów na polecenie Zarządu szczegółowych kontroli placów zabaw w zasobach Spółdzielni pod kątem oceny stanu technicznego urządzeń zabawowych podjęta została decyzja o likwidacji wszystkich urządzeń zagrażających bezpieczeństwu.
W wyniku zastosowania zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą uproszczonych procedur przetargowych w formie konkursu ofert na dostawę i montaż urządzeń zabawowych w ilości 9 kompletów i wartość nie przekraczającą limitu określonego w regulaminie rozpisano przetarg.
Komisja przetargowa jako najkorzystniejszą uznała ofertę firmy HOLT-KOMPLEX z Orla , z którą została zawarta umowa na kwotę ryczałtową w wysokości 15 500,00 zł brutto.

c) W konsekwencji unormowania Uchwałą Zarządu nr 125/A z 30.06.2006r. spraw związanych z wymianą domofonów realizowanych od 2005r bez podstaw prawnych przez firmę PORTER Zarząd uzyskując od Rady Nadzorczej akceptację na uproszczone procedury przetargowe w zakresie przeprowadzenia konkursu ofert oraz zwiększenia

limitu po wyborze przez Komisję przetargową firmy USŁUGI TELE I RADIOMECHANIKI Przemysław Czuryński z Wejherowa podpisał dwie umowy: 12 miesięczna na konserwację za cenę 1,50 zł brutto miesięcznie od jednego lokalu oraz na wymianę domofonów .

d) Nie przestrzeganie w minionych latach w Spółdzielni przepisów Prawa Budowlanego poprzez brak realizacji przeglądów pięcioletnich zaskutkowało podczas aktualnie przeprowadzanego pięcioletniego przeglądu wykryciem znacznych zaniedbań w zakresie prac dekarskich i dociepleniowych.
Szybka likwidacja skutków tych zaniedbań to zastosowanie najprostszych procedur przetargowych w celu umożliwienia wykonania prac naprawczych jeszcze w bieżącym roku ,toteż Zarząd zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na odstępstwo od postanowień regulaminu dotyczące:
- zastosowania uproszczonych procedur - konkursu ofert do przetargu na wykonanie prac naprawczych dachów w zasobach Spółdzielni w Lęborku Redzie i Wejherowie, w zakresie remontu dachów mansardowych w Lęborku oraz wymiany rynien i pasów nadrynnowych w Redzie i Wejherowie
- zwiększenia limitu określającego wartość zamówienia
- Rada Nadzorcza Uchwałami Nr 230/2006, Nr 231/2006, Nr 232/2006 z dnia 21 sierpnia 2006 wyraziła zgodę na powyższe odstępstwa
W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert Komisja przetargowa jako najkorzystniejszą uznała ofertę firmy BODO Bernard Modrzejewski ze Słupska złożoną na wykonanie prac dekarskich w Wejherowie o wartości ryczałtowej 228 853,64 zł z terminem realizacji 15.11.2006r.

Zarząd podpisując umowę wynegocjował inne zasady realizacji zamówienia polegające na tym, że określony ofertą zakres został rozłożony na budynki wymagające natychmiastowej interwencji nie tylko w Wejherowie ale również w Redzie

e) Wykazane podczas pięcioletniego przeglądu usterki, wady i niedoróbki prac dociepleniowych przyczyniły się do wezwania firmy ELMOT do usunięcia zinwentaryzowanych przez Spółdzielnię usterek i niedoróbek.
Aktualnie realizowane są przez firmę ELMOT prace naprawcze i trwa korespondencja na temat zakresu prac.

f) w ramach realizacji Uchwały Zarządu Nr 126/A/06 na osiedlu w Wejherowie w pralniach zostały opomiarowane miejsca odbioru wody (wymieniono lub zamontowano nowe liczniki), zlikwidowane zostały odbiory dla których nie było technicznych możliwości do olicznikowania (w załączeniu wykaz lokalizacji)

g) dla potrzeb Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Lęborku działającego na polecenie Prokuratury przygotowane zostały i dostarczone niezbędne materiały dotyczące prowadzenia Książek Obiektów

h) Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Lęborku Nr 7143-19/06/KM Zarząd zobowiązany został do przeprowadzenia brakujących przeglądów:
- okresowego przeglądu rocznego i pięcioletniego stanu technicznego budynków

- przeglądu szczelności wewnętrznej instalacji gazowej
- przeglądu przewodów kominowych
- przeglądu wew. Instalacji elektrycznej i odgromowej

Część z tych przeglądów była przeprowadzone w I połowie roku, pozostałe dotyczące przeglądu gazowego i budowlanego są zakończone, obecnie kompletowana jest niezbędna dokumentacja .

i) Zarząd zaakceptował wybór dostawcy koszy parkowych na śmieci dokonany przez Komisję przetargową na kwotę ca 10 000,00zł; zlecenie na dostawę ulokowane zostało w w firmie PPPM POMET ; cena jednostkowa to 135 zł/ szt. plus transport 1400,00 zł brutto

j) Rozpoczęta została wymiana zaworów odpowietrzających z zaworem odcinającym

k) W zasobach w Lęborku zakończył się przegląd urządzeń elektrycznych i szaf bezpiecznikowych na klatkach budynków

1.4. Realizacja zadań w IV kwartale 2006

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 Radcy 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 kpl, zostały również wypełnione żądania reklamacyjne w zakresie łańcuchów do huśtawek

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: na konserwację za cenę 1,50 zł brutto miesięcznie od jednego lokalu oraz 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). 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 nawiezienie 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.

Zarząd zwrócił się z prośbą do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zastosowanie uproszczonej procedury przeprowadzenia przetargu w formie konkursu ofert oraz zwiększenie limitu określającego wartość zamówienia.

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.

W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert Komisja przetargowa jako najkorzystniejszą uznała ofertę firmy P.P.U. H. Euro-Standard z Redy o wartości ryczałtowej 567 988,62 zł brutto z terminem realizacji 31.12.2006r.

Zarząd podpisał umowę na wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych budynków mieszkalnych w Wejherowie, Redzie, Lęborku i Gniewinie z firmą P.P.U.H. Euro-Standard w dniu 10.11.2006r

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

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 został y 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 faksie zażądała natychmiastowego zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.
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) Wybrana na podstawie rozpisanego konkursu ofert firma budowlana BODO ze Słupska zgodnie z zawartymi umowami na wymianę rynien i pasów nadrynnowych w sumie na dachach 29 budynkach w Redzie i Wejherowie oraz na jednokrotne krycie papą termozgrzewalną połaci dachowych na dwóch budynkach zrealizowała wymienione powyżej prace.
Na zgłoszenie do odbioru prac stanowiących przedmiot zawartych umów wszczęte zostały procedury odbiorowe, jednak z uwagi na wykazane usterki i niedoróbki odbiór został wstrzymany do czasu ich usunięcia.

g) 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. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 299/2006 z dnia 16.10.2006r zaakceptowała wniosek Zarządu o zastosowanie uproszczonych procedur - konkursu ofert i zwiększenie limitu określającego wartość zamówienia

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.

k) Wezwana do usunięcia zinwentaryzowanych przez Spółdzielnię usterek i niedoróbek w zakresie realizacji umowy na prace docieplenowe 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 49 604,82 zł.
Pełnomocnik firmy ELMOT w przesłanej korespondencji – pismo z dnia 20.12.2006r zakwestionował żądania Spółdzielni. Aktualnie sprawa jest rozpatrywana przez naszego Radcę Prawnego.

l) 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 .

m) 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 1 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.

n) na nowy rok przeszła realizacja następujących zadań:

- 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.

- 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.
- kontynuowane były przeglądy pięcioletnie obiektów

o) nie zostały zakończone w IV kwartale następujące zadania:
- 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 załączeniu wykaz lokalizacji) w zakresie administracji w Redzie.
- nie zakończona i nie rozliczona_została prowadzona w zasobach Spółdzielni w III kwartale wymiana zaworów odpowietrzających na instalacji wewnętrznej c.o. wraz z montażem zaworów kulowych odcinających.
- nie zakończony został montaż ciepłomierzy w budynku 29A w Redzie
- nie zrealizowano prac związanych z montażem koszy parkowych w administracji Reda
- z uwagi na odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy nie zrealizowana została umowa na montaż stolarki okiennej na klatkach schodowych

p) W roku2006 nie były realizowane prace dociepleniowe ponieważ ze względu na brak środków finansowych ZPCz , które odbyło się w czerwcu 2006r nie podjęło decyzji w tym temacie.

2. Problematyka uwłaszczeniowa

2.1. Informacje ogólne:

Spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane zostały do szeregu działań nałożonych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w stosunku do budynków , które zostały wybudowane lub nabyte przed wejściem ustawy w życie.

Do działań tych należy:

1. Regulacja stanów prawnych nieruchomości na których spółdzielnia wybudowała budynki jako warunek ustanowienia odrębnej własności zgodnie z zapisem art. 46 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Dokonanie rozeznania , które kompleksy nieruchomości pozostaną własnością albo przedmiotem wieczystego użytkowania spółdzielni w myśl zapisu art. 40 ustawy
3. Podjęcie działań dla formalnego oddzielenia kompleksu, które pozostaną własnością (przedmiotem wieczystego użytkowania) od kompleksu nieruchomości , co do których spółdzielcom mogą przysługiwać prawa roszczeń o wyodrębnienie i przeniesienie własności lokali (art. 41 ustawy)
4. Dokonanie oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz nieruchomości wspólnej (gruntu i części wspólnej budynku) poprzez:
   - wykonanie inwentaryzacji lokali w budynkach wraz z określeniem pomieszczeń przynależnych i udziału w częściach wspólnych w celu uzyskania decyzji o samodzielności lokali

- podział lub scalenie nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych (art. 41 ustawy)
-

5. Opracowanie projektu uchwały zarządu spółdzielni i przeprowadzenie całej procedury związanej z podjęciem tej chwały (ar. 43 ustawy) :
   - wyłożenie projektu uchwały do wglądu
   - rozpatrzenie wniosków i ewentualna korekta projektu uchwały
   - powiadomienie o sposobie rozpatrzenia wniosków
   - przekazanie projektu uchwały do sądu w przypadku jej zaskarżenia
   - wejście uchwały w życie

Ad. 1 Regulowanie stanów prawnych ma na celu uzyskanie przez spółdzielnie silnych i zbywalnych praw do gruntów na których spółdzielnie wybudowały budynki (prawa własności i wieczystego użytkowania) . W zasobach spółdzielni Energetyk wymienione prawa rzeczowe przysługują w stosunku do zajętych pod budynki spółdzielcze gruntów oraz gruntów niezbędnych do korzystania z tych budynków.
Podstawowym pojęciem prawnym, które ma zastosowanie przy regulowaniu stanu prawnego nieruchomości jest pojęcie działki budowlanej , której definicja zgodnie z zapisem art. 4 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami brzmi:
Działką budowlaną jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość , cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (działka niezbędna do prawidłowego korzystania z budynku i budynków).
Ad.2 Działania zmierzające do realizacji roszczeń w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach o uregulowanym stanie prawnym mogą być podejmowane zgodnie z normą zawartą w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , stanowiącym, iż spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem i współużytkownikiem w takim zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
Ad.3,4 Po dokładnym ustaleniu, które nieruchomości pozostają mieniem spółdzielni podejmowane działanie zmierzać winny ku wydzieleniu tego mienia z nieruchomości, które będą przedmiotem roszczeń członków spółdzielni lub innych osób. W tym celu konieczne może się okazać przeprowadzenie procedury podziałowej, wówczas spółdzielnia zwraca się z wnioskiem o dokonanie podziału nieruchomości do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Do wniosku należy dołączyć:
- dokumenty stwierdzające tytuł prawny nieruchomości
- wypis z ewidencji gruntów i budynków
- mapę do celów prawnych z projektem podziału wykonaną przez uprawnionego geodetę

Od decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości przysługuje stronie odwołanie które winno być złożone w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
Jeżeli przy podziale nieruchomości zostaną wydzielone działki gruntu stanowiące drogi publiczne, to z dniem w którym decyzja o podziale nieruchomości stanie się ostateczna

własność tych działek w zależności od kategorii drogi przechodzi odpowiednio na gminę, powiat , województwo lub na rzecz Skarbu Państwa.
W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez scalenie nieruchomości rozumie się doprowadzenie do stanu w którym spółdzielnia mieszkaniowa będzie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntów powstałych poprzez połączenie w jedną nieruchomość gruntową rozdrobnionych działek gruntu.
W przypadku mienia spółdzielni mieszkaniowych dochodzą jeszcze sprawy dotyczące wznowienia znaków granicznych. Czynności wznowienia znaków granicznych lub punktów granicznych przeprowadza uprawniony geodeta , który z czynności tych sporządza protokół.
Ad. 5 Przy opracowywaniu projektów uchwał należy kierować się przepisem art. 42 ust.3, który szczegółowo określa jaka powinna być treść uchwały. Składają się na nią następujące elementy:

- oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek (zgodnie z uchwałą ZPCz) w którym ustanawia się odrębną własność
- rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych
- wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu
- oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali
- przypadający na każdy lokal stan zadłużenia

Po zawarciu umowy z członkiem spółdzielni o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego, notariusz w imieniu stron zamieści stosowny wniosek o założenie księgi wieczystej na nowy lokal, dokonanie wpisu odłączenia z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej oraz ujawnienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną.
Informację jak przebiegała realizacja zadań związanych z nowym podziałem gruntu w zakresie złożonych wniosków dotyczących wykupu gruntu zamieszczamy poniżej.

2.2. Realizacja zadań w I kwartale 2006

a) Przygotowany został harmonogram prac związanych z ustanowieniem własności lokali mieszkalnych oraz nabyciem wieczystego użytkowania gruntów na własność.
b) Zarząd wystąpił z pismem do Burmistrza Miasta Redy o przesunięcie terminu na wykup na własność gruntów z 80% bonifikatą do dnia 31.12.2006r
c) Zarząd odbył spotkanie z Prezydentem Miasta Wejherowa Panem Kozłowskim w celu omówienia spraw podziałowych na terenie miasta, ponadto w tym temacie odbył kilka spotkań z mieszkańcami zasobów z ulic Kusocińskiego i Karnowskiego.

2.3 Realizacja zadań w II kwartale 2006

a) Wejherowo – spłynęły wszystkie wnioski dotyczące wykupu gruntów; złożone przez UM Wejherowo propozycje dotyczące przeprowadzenia pewnych regulacji związanych z układem komunikacyjnym w 3 przypadkach zostaną omówione na dodatkowym spotkaniu z mieszkańcami w dniu 13.07.06. Zarząd planuje do 20 lipca spotkać się z UM w sprawie wstępnego podziału; umożliwiłoby to rozpoczęcie

procedury przetargowej na geodezyjne prace. Z opinii RP wynika, że procedury przetargowe – konkurs ofert, możemy przeprowadzić oddzielnie dla Wejherowa, Redy, Lęborka i Gniewina.

b) Reda - do dnia 10.07.06 r. winny być zakończone wszystkie spotkania z mieszkańcami a wnioski mają wpłynąć do 14.07.06 r. Zarząd planuje przeprowadzić rozmowy z miastem Reda w sprawach wstępnego podziału do dnia 21.07.06 r.

c)Lębork - wnioski od mieszkańców spłynęły wszystkie toteż Zarząd może rozpocząć rozmowy z UM Lębork w sprawie wstępnego podziału.
Problemem natomiast w przypadku Lęborka jest brak decyzji o samodzielności lokali i nie rozwiązana sprawa wykupu strychów. Pracownik członkowskiego został zobowiązany do kompleksowego wyjaśnienia sprawy Lęborka w terminie do 20.07.2006 r.

2.4 Realizacja zadań w III kwartale 2006

a) Zarząd zobligowany zapisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami do zastosowania Prawa o zamówieniach publicznych do przetargu na wybór firmy geodezyjnej w celu wykonania podziałów i połączeń gruntów pozostających w zasobach Spółdzielni:

- przygotował pełną dokumentację przetargową składającą się ze Specyfikacji istotnych warunków zamówienia wraz z wnioskami mieszkańców dotyczącymi zmian gruntowych i mapkami z ewidencji gruntów
- bezskutecznie skierowane zostały zapytania do kilkudziesięciu firm geodezyjnych (po 9 zapytań skierowanych zostało do geodetów Lęborka, Redy i Wejherowa) , wobec czego Zarząd złożył wniosek do Rady Nadzorczej o odstąpienie od procedur wymaganych Prawem o zamówieniach publicznych i zastosowanie uproszczonej procedury konkursu ofert wynikającej z zapisu ust. 4 Regulaminu udzielania zamówień
- Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 256/2006 z dnia 04.09.2006 zezwoliła na przeprowadzenie przetargu z pominięciem Prawa o zamówieniach publicznych co umożliwiło wszczęcie procedury konkursu ofert poprzez ponowne rozesłanie zapytań ofertowych do firm geodezyjnych
- w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert Komisja przetargowa dokonała wyboru najkorzystniejszych ofert typując na wykonawców prac geodezyjnych następujące firmy:
    * Usługi Geodezyjno-Kartograficzne SIGMA S.C. z Lęborka na wydzielenie nieruchomości w Lęborku za cenę ryczałtową w kwocie 7 900,00 zł brutto, z terminem realizacji 20.12.2006r
    * Usługi Geodezyjno-Kartograficzne Władysław Klawikowski na wydzielenie nieruchomości w Wejherowie za cenę ryczałtową 12 000,00 zł brutto, z terminem realizacji 20.12.2006r
    * Usługi Geodezyjne SKALAR Waldemar Wrześniewski na wydzielenie nieruchomości w Redzie za cenę ryczałtową 31 476,00 brutto , z terminem realizacji 27.12.2006r. wynegocjowanym przy podpisywaniu umowy

b)Z w/w firmami zawarte zostały umowy na warunkach określonych w ofercie , w Specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz w załączonych do Specyfikacji Ogólnych warunkach umów
c)Firmy geodezyjne z chwilą rozpoczęcia realizacji umów przystąpiły do uzgodnień z Zamawiającym zakresów wynikających ze złożonych przez mieszkańców wniosków a dla Wejherowa dodatkowo z wniosków Urzędu Miasta.

- podjęte zostały niezbędne działania Spółdzielni polegające na :
  * złożeniu wniosku do U.M. Wejherowa o nabycie wieczystego użytkowania na uzupełnienie działek przy Kołłątaja i Żeromskiego, Ofiar Piaśnicy oraz Necla
  * złożeniu wniosku do Rady Nadzorczej o zezwolenie na nabycie wieczystego użytkowania na uzupełnienie dla w/w lokalizacji w celu poprawy warunków zagospodarowania, którego treść Rada zaakceptowała podejmując Uchwałę Nr z dnia ; o powyższych uwarunkowaniach poinformowani zostali mieszkańcy zasobów Spółdzielni poprzez wywieszenie na klatkach schodowych komunikatów.
  * złożeniu wniosków do Rady Nadzorczej o wprowadzenie zmian do podziału gruntów dla budynków w Redzie : Łąkowa 43; Łąkowa 15; Łąkowa 41, 55, 57; Łąkowa 34; Łąkowa 33; Łąkowa 22;Łąkowa 26,28, 30; Łąkowa 17, 19; Spokojna 23, 25; Spokojna 35; Spokojna 29, 31, których treść Rada przyjęła podejmując Uchwały Nr 278/2006 –288/2006
  * złożeniu wniosku do Rady Nadzorczej o wprowadzenie zmian do podziału gruntów dla budynków w Wejherowie : Necla przyjętego przez Radę poprzez podjęcie Uchwały Nr

- ponadto w Urzędach Miast w Wejherowie i Redzie zostały złożone wnioski o wydanie postanowień dotyczących podziału działek a w Starostwie zamówienia na mapki do celów notarialnych

2.5 Realizacja zadań w IV kwartale 2006

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 ujednolicenie terminu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa a pozostających w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni uwagi na konieczność ujawnienia wprowadzanych zmian w księgach wieczystych.
Dodatkowym problemem dla przeprowadzenia procedury ujednolicenia 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, 23 ze względu parkingu, zatoczek i chodnika 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 ustalonej 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 wprowadzenie 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 .

3. Problematyka podziałowa

W myśl art. 108 Prawa spółdzielczego, spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, podjętej zwykłą większością głosów, w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia. Uchwała o podziale spółdzielni powinna zawierać:

- oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,

-listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,

-zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,

-datę podziału spółdzielni.

Niezwłocznie po podjęciu uchwały o podziale spółdzielni, zebranie członków przechodzących do powstającej spółdzielni:

-uchwala statut i

-dokonuje wyboru organów spółdzielni (rada nadzorcza, zarząd).

Uchwały te zapadają zwykłą większością głosów.

Zarząd spółdzielni powstającej jest zobligowany w terminie czternastu dni od dnia jego wyboru wystąpić z wnioskiem o wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, a zarząd spółdzielni dotychczasowej – z wnioskiem o dokonanie w tym rejestrze wpisu o jej podziale.

Z chwilą zarejestrowania powstającej spółdzielni przechodzą na nią wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Za zobowiązania powstałe przed podziałem spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie.

W dniu 03 czerwca 2006r Zebranie Przedstawicieli Członków podjęło uchwałę nr 10 o następującej treści:

Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Energetyk" w Wejherowie zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do umieszczenia w porządku obrad najbliższego Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków projektu uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej "Energetyk" poprzez wydzielenie ze Spółdzielni nowych spółdzielni w osiedlach Gniewino, Lębork, Reda.
W tym celu Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do podjęcia prac niezbędnych do przygotowania projektu uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej "Energetyk" zgodnej z Art. 108. § 2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.).
Zebranie Przedstawicieli zobowiązuje również Zarząd do umieszczania w nowo zawieranych umowach, a także w aneksie do istniejących umów z dostawcami towarów i usług, zapisów umożliwiających rezygnację z części lub całości realizacji tych umów przez dotychczasową oraz powstające spółdzielnie.

Dział VII

<u>Realizacja wniosków przyjętych przez ZPCz z 03.06.2006r.</u>

.

- 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 sprzątania.

W celu poprawy jakości sprzątania przygotowane zostały szczegółowe zakresy gospodarzy domów i rozwieszone 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 i3.

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 30/24. Przełożyć i poszerzyć chodnik od czoła budynku (wiatrołapu).
  Do realizacji
- Odzyskać grunt i zagospodarować plac zabaw i tereny przy bloku nr 3 i 1 ul. Kołłątaja oraz bloku nr 5 ul. Żeromskiego
  Nie zakończona 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 na ZPCz
- 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 "Energetyk" 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 inna 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

- zobowiązujący Zarząd do wypowiedzenia umowy z Firmą dociepleniową i telewizją Chopin. Dopuszczenie innych operatorów kablówek do dostarczenia sygnału telewizyjnego, telefonicznego, Internetu

  Wniosek częściowo w realizacji ; w rozpoznaniu u Radcy 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.