

Szanowni Państwo- członkowie SM Energetyk,

w imieniu Zarządu informuję Państwa o sprawie dotyczącej podziału spółdzielni.

Niezależnie od decyzji, jaką podejmą Państwa przedstawiciele, informacja taka, z uwagi na bardzo niską frekwencję na zebraniach i na poważne konsekwencje dla mieszkańców, powinna dotrzeć do wszystkich członków spółdzielni.

Nie jest argumentem przemawiającym za podziałem sprawa odległości osiedli w spółdzielni, które przy dzisiejszych środkach komunikacji i komunikowania się, nie są problemem.

Jest to sprawa ludzi, ich umiejętności i kompetencji.

Mieszkańcy wszystkich spółdzielni mieszkaniowych mają takie same problemy lub bardzo podobne, więc to też nie jest argumentem przemawiającym za podziałem.

Uważam, że jedynym argumentem są podstawy ekonomiczne i konsekwencje dla kieszeni członka spółdzielni.

Na ZPCz w czerwcu 2006 została podjęta uchwała zobowiązująca zarząd do przygotowania projektu podziału spółdzielni na cztery mniejsze. Od tego miesiąca, poza rozdziałem bilansu na cztery i to bez załączników, nie zrobiono niczego więcej w tym zakresie.

**Przed wszystkim brak jest analizy ekonomicznej celowości takiego podziału.**

1. Najprostszą sprawą przy podziale są zagadnienia formalno-prawne i głosowanie, lecz samo przygotowanie niestety trwa długo.

2. Przygotowując się do podziału należy zorganizować ewidencję księgową tak, by każda z ewentualnych spółdzielni miała już własną ewidencję, co pozwoli na gruntowną analizę kosztów działalności, bez tego podział nie ma sensu, a w każdym razie może przynieść niespodzianki w postaci zmiany stawek czynszu, co dla wielu będzie zaskoczeniem. Tak zorganizowana ewidencja jeszcze w ramach SM Energetyk pozwoli na stwierdzenie, jak kształtują się rzeczywiste stawki czynszu dla każdej spółdzielni osobno. To powinno być decydujące.

Jest to o tyle ważne, że od momentu podjęcia uchwały o podziale do wejścia w życie podziału / zapis w KRS/ upływa sporo czasu. Wpisu należałoby spodziewać się we wrześniu.

3. Są koszty stałe /utrzymania zarządu, rady nadzorczej, głównego księgowego, zakup licencji na programy informatyczne, pracowników etatowych rozliczających media, prowadzących sprawy członkowskie, opłaty lustratorów, bhp, usług prawnych i inne koszty które muszą wystąpić/ które rozdzielone na mniejszą ilość m<sup>2</sup>pow. zasobów doprowadzą do wzrostu stawki czynszu za m<sup>2</sup>, a to zaskoczy wszystkich.

4. Do przygotowania podziału potrzebne są co najmniej dwa lata, musi być czas na organizacyjne i ewidencyjne przygotowanie podziału, analizę i wyważenie wszystkich za i przeciw. Konieczne jest poinformowanie mieszkańców o skutkach pozytywnych i negatywnych.

5. Członkowie spółdzielni nie mają wystarczającej informacji na temat samego podziału i jego skutków dla ich kieszeni, a takiej informacji na dzień dzisiejszy nie ma.

6. Pokutuje przekonanie, że podział jest lekarstwem na potaniecie opłat, otóż niekoniecznie, w kierunku potaniecia opłat nie podjęto żadnych kroków i bez analizy nikt tego nie stwierdzi.

7. Większa spółdzielnia ma większe możliwości w zakresie dysponowania środkami finansowymi w momencie zalegania członków z opłatami, a zjawisko to będzie istniało ponieważ nie jesteśmy społeczeństwem zamożnym, proszę więc uważać, by decydując o podziale i jego terminie nie przyczynić się do drenażu kieszeni mieszkańców i nie wpędzić ich w większe kłopoty finansowe.

8. Zwolennicy podziału nie mają żadnych dowodów na to, że będzie taniej, jak i przeciwnicy, że nie będzie taniej. Sprawę należy przeanalizować i wyważyć.

9. Dlaczego nie zrobiono nic z tych spraw do tej pory? Ano dlatego, że w 2006 r. księgowość prowadziły dwa podmioty, ostatnia główna księgową została zatrudniona pod koniec ubiegłego roku, były kłopoty z bilansem do kwietnia 2007 r., potem należało szybko księgować rok bieżący. Nikt nie przygotował w związku z tym nowego planu kont uwzględniającego podział przy stosowaniu programu DOM nie wykupiono wszystkich modułów, co czyni program mało



efektywnym. Wiecznie trwają spory personalne, urażone ambicje itp., nie ma więc czasu na spokojną pracę. Osoby odwołane czy też zawieszono paraliżują pracę /przykład, na skutek złożonego pisma do PKO przez te osoby, bank nieuzasadnienie wstrzymał realizację przelewów, co zmusiło obecny zarząd do poszukania nowego banku, a kto zapłaci odsetki karne?, oczywiście mieszkańcy. To wszystko nie są przyczyny obiektywne, zawinili konkretni ludzie.

**10.**Przeprowadzenie symulacji kosztów dla nowych spółdzielni jest złudne, bo wynik zależy od przyjętych kwot, stawek itp. Symulacja może być tendencyjna. Najważniejsze są koszty rzeczywiste. RN przyjęła plan kosztów zarządzania na 2007 r. Dopiero w kwietniu 2007r. zamiast w grudniu 2006 r. ,lub z początkiem 2007 r. Bo go nie było. Plan został przyjęty z zastrzeżeniem, że po II kwartale powinien zostać zweryfikowany, oznacza to, że nie jest wiarygodny i budzi wątpliwości. Kto w takiej sytuacji podejmie ryzyko podziału już teraz i wytłumaczy mieszkańcom, że będzie taniej?

**11.**Członkowie spółdzielni w różnym stopniu angażują się w jej działalność, najczęściej w nikłym, ale to nie upoważnia tej niewielkiej grupy reprezentantów do podejmowania bez posiadania potrzebnych analiz, uchwał, które mogą zaważyć na budżetach domowych.

Czy zarząd zdąży z analizami do ZPCz? Wątpliwe, od 1.06.2007r. SM jest bez gł.księgowego. W czerwcu nastąpi rozstrzygnięcie konkursu na prezesa i wiceprezesa, w przypadku nowych twarzy wszystko zacznie się od początku. Jeżeli nastąpią zmiany w składzie RN, a przypuszczalnie nastąpią, mamy kolejny stracony rok.

**12..Lepszym rozwiązaniem, bo podejmowanym na własne ryzyko, bez wciągania w nie osób, które tego nie chcą, jest powstawanie wspólnot mieszkaniowych. Lepiej iść w tym kierunku. Niestety to też wymaga czasu, procedury trwają długo.**

**13.**Należy przygotować możliwie najrzetelniej rozliczenie funduszu remontowego, jest pewna koncepcja, ale wymaga przekonania do niej mieszkańców. To samo dotyczy dociepleń. Można było przystąpić do tych prac jeszcze w 2006 roku.

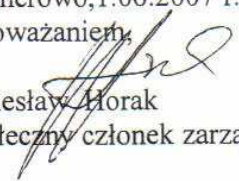
**14.**Należy zminimalizować stan wszystkich spraw spornych, kto potem nimi się zajmie? Zostaną umorzone?

Podsumowując, nie ma w tej chwili podstaw ekonomicznych i organizacyjnych do przeprowadzenia podziału w 2007 roku. Te podstawy trzeba dopiero stworzyć.

Jeżeli zostanie podjęta uchwała o podziale, to proszę zdawać sobie sprawę z niekorzystnych konsekwencji spowodowanych pośpiechem i brakiem przekonania o racjach ekonomicznych.

Wejherowo, 1.06.2007 r.

Z poważaniem,

  
Wiesław Morak  
Społeczny członek zarządu