

S.M. „Energetyk”	
Wpłynęło dn. 30.05.08	20...r.
9144	zał. ....

Sprawozdanie Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie

Sprawozdanie obejmuje działalność Komisji Przetargowej w dwóch okresach:

- od początku stycznia 2007 do czerwca 2007, kiedy odbyło się Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni i zmiana składu Rady Nadzorczej
- od czerwca 2007 (zmiana składu Rady Nadzorczej) do Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni w czerwcu 2008 r.

**I. Okres 01/2007 do 06/2007** (informacje do niniejszego sprawozdania uzyskane zostały ze zbioru protokołów przeprowadzanych przetargów, oraz ustnych informacji członków Rady Nadzorczej)

Skład Komisji Przetargowej:

Przewodniczący: Ireneusz Krawiec

Członkowie Komisji: Ryszard Szulgo, Piotr Graczyk

W w/w okresie działania Komisji odbyły się następujące przetargi:

1. "Wykonanie prac związanych z wymianą stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Wejherowie" – przetarg powtórny po wycofaniu się zwycięzcy przetargu na ten zakres robót rozstrzygniętego w roku 2006. W przetargu nie uczestniczył przedstawiciel Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej
2. "Sprawdzenie przewodów kominowych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Wejherowie" - W przetargu nie uczestniczył przedstawiciel Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej
3. "Sprawdzenie stanu technicznego sprawności instalacji gazowej w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Wejherowie" - W przetargu nie uczestniczył przedstawiciel Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej
4. "Koszenie trawy na terenach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Wejherowie" - W przetargu nie uczestniczył przedstawiciel Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej

**II. Okres 06/2007 do 06/2008**

Komisja Przetargowa została wybrana na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25/06/2007

Skład Komisji Przetargowej:

Przewodnicząca: Anna Napiórkowska

Z-ca Przewodniczącego: Ireneusz Krawiec

Członek Komisji: Piotr Graczyk i Dariusz Szczepiński



*[Handwritten signature]*

W dniach 22/08/2008, 30/08/2008 oraz 06/09/2008 przewodnicząca Komisji wraz z przedstawicielem Zarządu Spółdzielni Jarosławem Jędrzejewskim odbyli przegląd techniczny zasobów Spółdzielni w celu zapoznania się z problemami i zagadnieniami techniczno-remontowymi na poszczególnych osiedlach w Lęborku, Wejherowie i Redzie. Przewodnicząca sporządziła pisemną opinię na ten temat, która jest załącznikiem do sprawozdania.

W okresie działania Komisji odbyły się następujące przetargi:

1. Wymiana skrzynek pocztowych
2. Uszczelnienie styków płyt ściennych masami plastycznymi
3. Wybór technologii docieplenia ścian szczytowych budynków
4. Wybór technologii oczyszczenia elewacji budynków przy ul. Kusocińskiego w Wejherowie
5. Wymiana okien w pomieszczeniach technicznych budynków
6. Negocjacje na dostawę i montaż podzielników kosztów ogrzewania
7. Wykonanie ocieplenia budynków w przyjętej wcześniej technologii Terranova (na dzień 19/05/2008 przetarg nie jest jeszcze rozstrzygnięty)

Ad. 1, 2. Przedstawiciel Komisji Przetargowej (Anna Napiórkowska) została zaproszona przez Zarząd i była obecna na otwarciu ofert dotyczących wymiany skrzynek pocztowych. Ze względu na nagłe wezwanie nie mogła uczestniczyć w otwarciu ofert na wymianę stolarki okiennej w pomieszczeniach technicznych oraz na uszczelnienie styków płyt ściennych (oba przetargi odbywały się tego samego dnia). Dokonała jednak oceny dokumentów przetargowych i zweryfikowała przetarg na okna jako nieważny ze względu na wystąpienie w nim firm zależnych od siebie (przetarg został powtórzony – patrz punkt 5).

Ad 3. i 4 Przewodnicząca Komisji przetargowej wraz z członkiem Zarządu p. Jędrzejewskim odbyli rozmowy i negocjacje techniczne z przedstawicielami firm Terranova, Bolix i Kreisel, które są dostawcami systemów:

- Bezspoinowego Systemu Ociepleń (termoizolacja budynków)
- oraz systemów oczyszczania i zabezpieczania elewacji skażonej mikrobiologicznie

Na tej podstawie oraz na podstawie ofert finansowych przesłanych Zarządowi drogą mailową osoby te podjęły decyzję odnośnie wyboru technologii w obu przypadkach. Na tej podstawie są rozpisywane przetargi wykonawcze na poszczególne zakresy robót.

Ad. 5 Na otwarciu ofert powtórnego przetargu na okna Komisja Przetargowa RN nie została przez Zarząd zaproszona. Przewodniczący otrzymał dokumenty do przeglądu w terminie późniejszym

Ad. 6 Na negocjacje Komisja Przetargowa nie została zaproszona przez Zarząd i w nich nie uczestniczyła.

Ad. 7 Na otwarciu ofert przetargu na ocieplenia budynków nr 25, 21, 47, 19, 57, 49, 41, 27, 17, 22 w Redzie w systemie Terranova Komisja Przetargowa RN nie została



*[Handwritten signature]*

przez Zarząd zaproszona. Przewodniczący otrzymał dokumenty do przeglądu w terminie późniejszym.

Sprawozdanie opracowała:

Anna Napiórkowska 19/05/2008



**Z-ca Przewodniczącego**  
Rady Nadzorczej

*Szczepiński*  
**Dariusz Szczepiński**

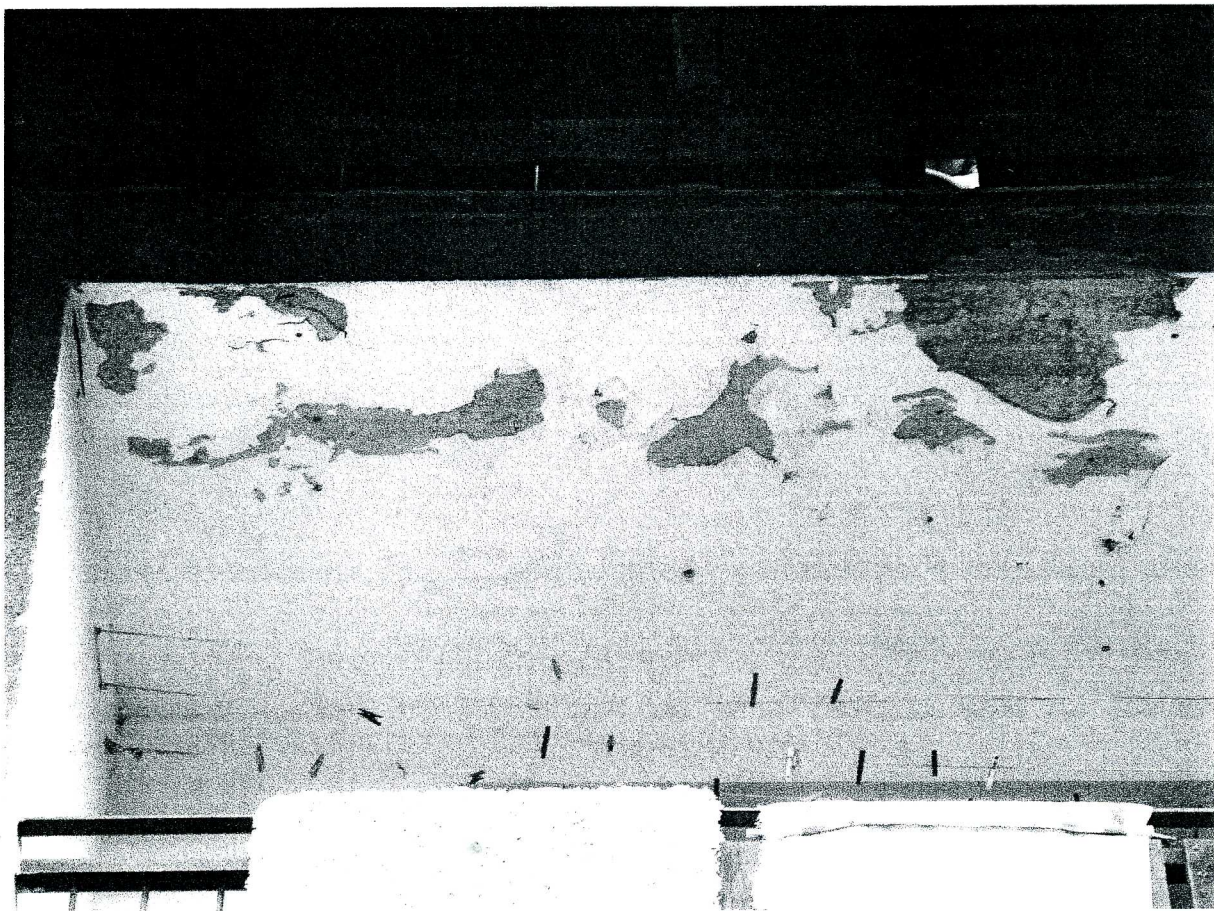
**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej

*Kołodziej*  
**Marek Kołodziej**

*Załącznik do sprawozdanie Komisji Rewizyjnej*  
Przeгляд usterek technicznych na osiedlach w Lęborku, Redzie i Wejherowie.

1. Przeglądy odbyły się w dniach : 22/08/2007 – w Lęborku, 30/08/2007 – w Redzie, 06/09/2007 – w Wejherowie
2. W przeglądach uczestniczyli : Prezes Techniczny Spółdzielni Energetyk – p. Jarosław Jędrzejewski, Administratorzy poszczególnych osiedli oraz członek Rady Nadzorczej – autorka opracowania Anna Napiórkowska
3. Przegląd dotyczył tylko elementów obiektów wskazanych przez Administratora, sprawiających obecnie największe kłopoty eksploatacyjne.
4. LĘBORK - bud nr .....

- zacieki i zawilgocenia na stropach logii i mieszkań poniżej tarasów w połączeniach dachowych



Spowodowane są one brakiem odprowadzenia wód opadowych z powierzchni tarasów. Część stropu, zabudowana konstrukcją i obudową drewnianą (bariera i połącz dachowa) na nierówną powierzchnię oraz brak spadków pozwalających na odprowadzenie tych wód z prawidłowo ukształtowanej i zaizolowanej powierzchni tarasu. Woda gromadzi się na tym fragmencie stropu, wnika w strukturę betonu, a również cofa się pod izolacją tarasu zawilgacając mieszkania. Obróbki blacharskie założone na krawędzi płyty stropowej prawdopodobnie zupełnie nie spełniają swojego zadania, gdyż nie są przykryte izolacją, co powoduje wpływanie wody pod obróbkę, spływanie po czole płyty żelbetowej i podciąganie wody na strop

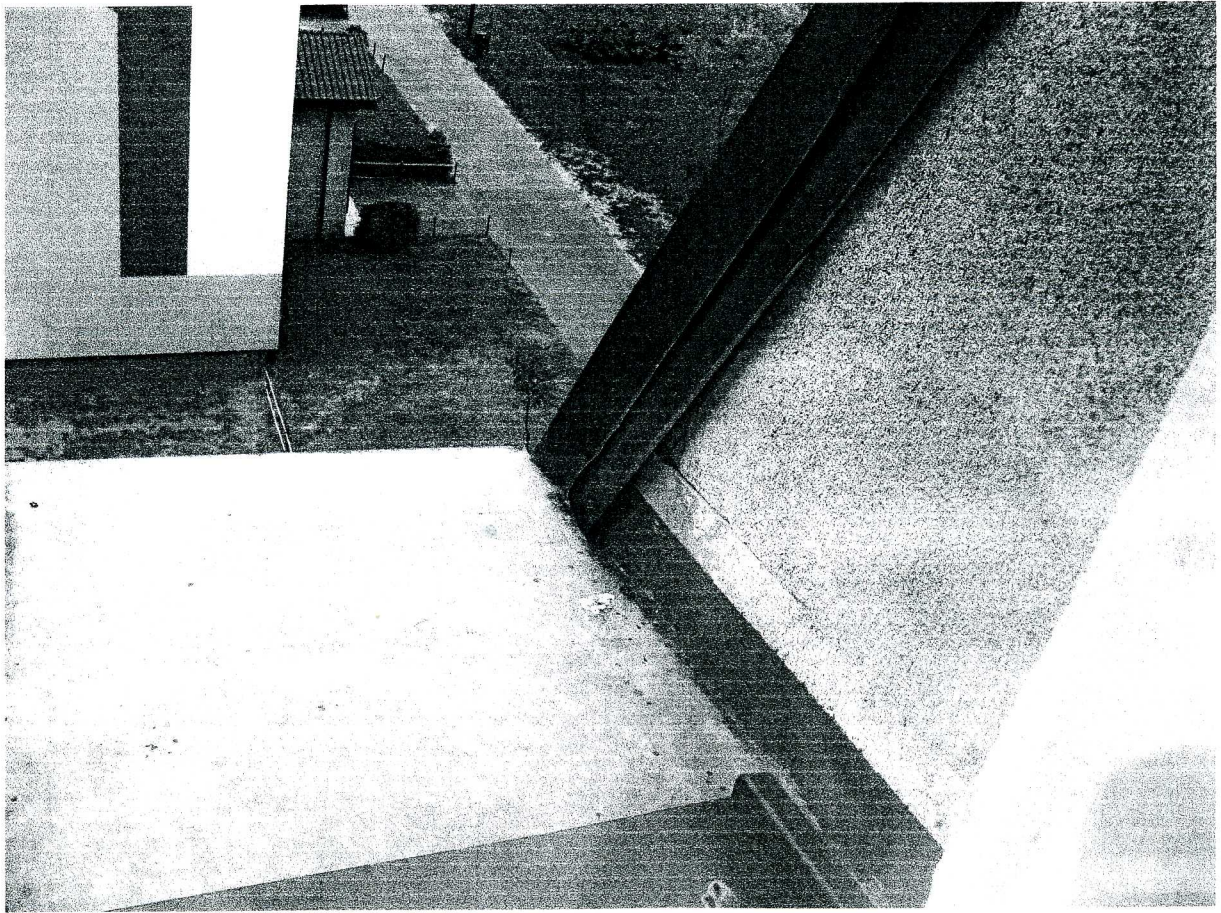
*Jan* ①

- Mostki termiczne na ścianach i stropach budynku – poinformowano osoby dokonujące przeglądu o pojawianiu się zimą zagrzybienia narożnika mieszkania na ostatniej kondygnacji (nr .....). Spowodowane jest to brakiem izolacji termicznej fragmentu elewacji ściany tego mieszkania



Poinformowano również o pojawiających się zimą zawilgoceniach na sufitach w mieszkaniach usytuowanych poniżej wysuniętych części stropu

*[Faint circular stamp]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]* (2)



Swy  
③

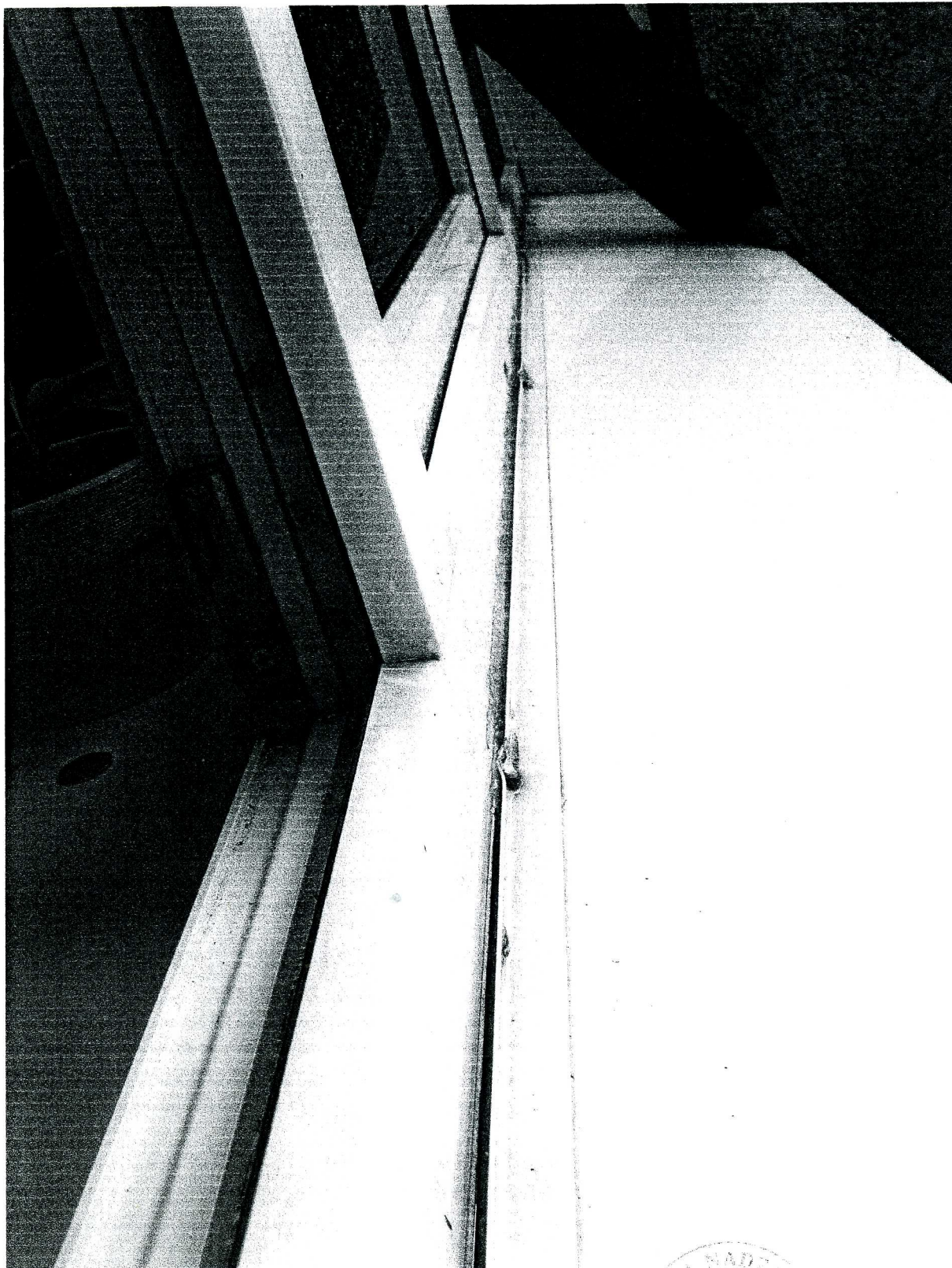
Jest to spowodowane brakiem, lub niedostateczną izolacją termiczną nad pomieszczeniem użytkowym (pod szeroką obróbką blacharską widoczną na zdjęciu powyżej)

- elementem, który należy poddać bardziej szczegółowej ocenie i sprawdzeniu jest rozwarstwienie ściany zewnętrznej budynku, aby wykluczyć niebezpieczeństwo odspojenia się części elewacji.



*Swig* ④

5. REDA – głównymi problemami sygnalizowanymi przez Administratora są zawilgocenia ścian i stropów spowodowane w szczególności błędami w konstrukcji i montażu parapetów zewnętrznych wykonanych wraz z robotami elewacyjnymi.



NADP

Swię  
5

W jednym przypadku zawilgocenia spowodowane były błędami w montażu parapetu, ale z winy lokatora zajmującego mieszkanie powyżej.



6. WEJHEROWO – tutaj głównym problemem są ubytki w obróbkach blacharskich attyk, powodujące zawilgocenia, a w rezultacie degradację elewacji budynków

#### 7. PODSUMOWANIE:

Wymienione przeze mnie w punktach 4, 5, 6 usterki powinny być usunięte w trybie pilnym. Powodują one bądź degradację obiektów bądź też duże uciążliwości dla lokatorów.

Do poważnego i całościowego przemyślenia Zarządu i Rady Nadzorczej należy przeznaczyć kwestię kontynuowania termoizolacji budynków na poszczególnych osiedlach. Decyzja ta wpływa na sporządzenie harmonogramu dalszych działań remontowych Spółdzielni w tak ważnych kwestiach jak uzupełnianie braków w wypełnieniach szczelin płyt prefabrykowanych, naprawa dachów, przegląd i naprawa ścian loggi, naprawa i uzupełnienia opasek budynków.

Wymienione powyżej tematy nie wyczerpują oczywiście wszystkich, zgłaszanych przez lokatorów bolączek, a jedynie dotyczą tych, które należy zająć się najpilniej.

Anna Napiórkowska 09/09/2007