

## PROTOKÓŁ NR 7/2021

posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu  
odbytego w dniu 18 marca 2021 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Członek Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza i decyzja w sprawie przyjęcia sprawozdania WZN za styczeń i luty 2021 roku.

### Ad 1.

WZN rozpoczął świadczenie usług zarządzania nieruchomościami Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” w dniu 26 stycznia 2021 roku.

Zarząd Spółdzielni przeanalizował przedstawione obecnie przez WZN pierwsze sprawozdanie z zarządzania za styczeń i luty 2021 roku. Sprawozdanie składa się z części finansowej i części zadaniowej.

Część finansowa sprawozdania pokazuje, że sytuacja finansowa Spółdzielni:

- na koniec stycznia 2021 r. przedstawiała się następująco:

Przychody	68 905.69
Koszty	78 203.25
Wynik	-9 297.56

- na koniec lutego 2021 r. przedstawiała się następująco:

Przychody	135 784.51
Koszty	146 025.04
Wynik	-10 240.53

Ujemny wynik finansowy bierze się z faktu, że wnoszone przez właścicieli lokali zaliczki na centralne ogrzewanie nie pokrywają występujących na początku roku w okresie zimowym wysokich kosztów ogrzewania budynku. Sytuacja taka będzie trwała do chwili zrównoważenia wpływów z opłat z faktycznymi kosztami z faktur Fortum. Następnie sytuacja ta zmieni się na przeciwną, tj. wynik będzie dodatni i rosnący przed rozpoczęciem kolejnego okresu grzewczego. W skali roku wynik ten bilansuje się.

W części zadaniowej sprawozdania WZN przedstawił wszystkie początkowe działania.

Obsługa administracyjna obejmowała między innymi:

- Przejęcie dokumentacji oraz wdrożenie się w sprawy Spółdzielni: protokolarne przejęcie dokumentacji technicznej, spółdzielczej, finansowo księgowej oraz kadrowej wymaganej do realizacji umowy, weryfikowanie dokumentacji archiwalnej niezbędnej do bieżącej obsługi Spółdzielni.
- Wprowadzenie danych do systemu informatycznego: danych spółdzielni, danych spółdzielców, danych właścicieli lokali, danych kontrahentów SM Słoneczna, danych o lokalach. Wszystkie wprowadzenia danych musiały zostać wykonane ręcznie z powodów opisanych w Protokole Zarządu nr 4 z dnia 28 stycznia 2021 roku.
- Założenie i konfiguracja ewidencji księgowej w systemie informatycznym.
- Zebranie formularzy kontaktowych od właścicieli, w tym danych na potrzeby systemu obsługi elektronicznej.
- Uruchomienie systemu zgłoszeń QRmaint – konfiguracja systemu, wprowadzenie danych o nieruchomości.
- Korespondencja ze Spółką Ekosystem w sprawach: przepelnionych kontenerów i zwiększenia częstotliwości odbioru wszystkich frakcji, zmiany operatora odbioru oraz

sposobu odbioru i dostarczenia nowych pojemników, zamówienie kontenera na odpady wielkogabarytowe.

- Bieżąca korespondencja i kontakt z mieszkańcami Spółdzielni.
- Rozpoczęcie procesu związanego z przygotowaniem strony internetowej spółdzielni.
- Umowa na serwis dźwigów osobowych z serwisem wskazanym przez zarząd Spółdzielni.
- Aktualizacja „Wykazu Właścicieli Lokali” z powodu sprzedaży jednego z lokali mieszkalnych.

Obsługa eksploatacyjno-techniczna obejmowała między innymi:

- Usuwanie usterek, zlecenia wykonania drobnych usług i napraw.
- Zlecenie i przeprowadzenie deratyzacji.
- Zakupy niezbędne do utrzymania nieruchomości, w tym środków czystości do sprzątania i soli drogowej.
- Zabezpieczanie nagrań z monitoringu.
- Wizyty kontrolne na nieruchomości.

Obsługa finansowo księgową obejmowała między innymi:

- Wprowadzenie planu kont do założonej ewidencji księgowej.
- Wprowadzenie bilansu otwarcia.
- Wprowadzenie danych zapisów dotyczących zdarzeń księgowych w styczniu 2021 r. (od początku roku do rozpoczęcia przez WZN świadczenia usługi zarządzania nieruchomościami).
- Naliczanie opłat dla lokatorów lokali spółdzielczych.
- Naliczanie opłat dla właścicieli lokali oraz wystawianie faktur.
- Bieżące księgowanie dokumentów księgowych i rozliczenia.
- Wygenerowanie raportów księgowych.

Zdaniem Zarządu przedstawione przez WZN informacje o zdarzeniach ważnych dla Spółdzielni, które zaszły w okresie do końca lutego 2021 roku oraz informacje finansowe należycie i wystarczająco przedstawiają sytuację w dwa miesiące po rozpoczęciu przez WZN świadczenia usług zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.

Z przedmiotowego sprawozdania WZN wynika, że wykonane zostało wiele zadań związanych ściśle z rozpoczynaniem świadczenia takich usług, wymagających sporych nakładów pracy przy niewidocznych na początku efektach. Ale Zarząd z zadowoleniem przyjął informację o wykonaniu tych działań, szczególnie uznaje budzi wysiłek związany z zebraniem i wprowadzeniem danych o Spółdzielni do systemu informatycznego WZN, założeniem i konfiguracją ewidencji księgowej w systemie informatycznym oraz działania związane z rozpoczęciem obsługi finansowo-księgowej. Ze sprawozdania wyraźnie widać, że kończy się okres wdrażania do świadczenia usługi zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, a teraz zacznie się okres zwykłego zarządzania nieruchomościami.

Zarząd Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie za styczeń i luty 2021 r. przedstawione przez WZN, podkreślając duże zaangażowanie w realizację umowy i jednocześnie wyrażając nadzieję, że rozpoczynające się właśnie zwykłe zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” będzie także odbywało się w równie aktywny sposób.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

Wrocław, dnia 18.03.2021 r.