

PROTOKÓŁ NR 10/2021

posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 15 kwietnia 2021 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Członek Zarządu.

Porządek posiedzenia:

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

Ad 1.

Zarząd Spółdzielni przeanalizował przedstawione przez WZN sprawozdanie z zarządzania nieruchomością za marzec 2021 roku. Sprawozdanie składa się z części finansowej i części zadaniowej.

Część finansowa sprawozdania pokazuje, że sytuacja finansowa Spółdzielni na koniec marca 2021 r. przedstawiała się następująco:

Przychody	218 558.61
Koszty	229 565.67
Wynik	-11 007.06

Zarząd Spółdzielni ponownie podkreśla, że 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.

Z analizy informacji o zaległościach czynszowych wynika, że jeden lokal mieszkalny oraz obydwa lokale użytkowe mają zaległości w opłatach, które wymagają interwencji zarządcy nieruchomości.

W części zadaniowej sprawozdania WZN przedstawił wszystkie swoje działania w marcu br.

Obsługa administracyjna obejmowała między innymi:

- Bieżący kontakt z Zarządem SM Słoneczna.
- Bieżąca korespondencja i kontakt z mieszkańcami spółdzielni w sprawie: zmiany operatora odbioru odpadów, udzielenia informacji dot. nawiązania współpracy z WZN, remontu chodnika przy ul. Sztabowej w związku z układaniem kabla zasilającego plac budowy na rogu Drukarskiej i Sztabowej.
- Przygotowanie i realizacja kampanii informacyjnej dla mieszkańców - instrukcja obsługi systemu QRmaint.
- Obsługa systemu QRmaint, bieżąca obsługa zgłoszeń wprowadzanych przez mieszkańców, wprowadzanie i aktualizacja zadań wewnętrznych Spółdzielni.
- Korespondencja ze Spółką Ekosystem w sprawie: przepiętnionych kontenerów i zwiększenia częstotliwości odbioru wszystkich frakcji, usunięcia pojemników ustępującego operatora, które pozostawały na terenie nieruchomości pomimo zakończenia obsługi, zamówienie kontenera na odpady wielkogabarytowe – (wyznaczony termin podstawienia to 10.05.2021 r.), utrzymania porządku w wiacie śmietnikowej po odbiorze odpadów.
- Zbieranie ofert w trybie zapytania ofertowego na utrzymanie czystości wewnątrz budynków, terenów zewnętrznych, zieleni oraz utrzymanie zimowe – w efekcie odrzuconych przez Zarząd Spółdzielni ze względu na niespełnianie wymagań oraz zbyt wysokie koszty.

- Ubezpieczenie nieruchomości, korespondencja i uzgodnienia z Zarządem SM Słoneczna, korespondencja z brokerem ubezpieczeniowym, zawarcie umowy ubezpieczenia (polisy) z TUIR ERGO Hestia.
- Prowadzenie czynności w sprawie ustanowienia odrębnej własności jednego z lokali mieszkalnych, założenia kartoteki samodzielnego lokalu w katastrze miejskim, przygotowanie dokumentacji, dostarczenie dokumentacji do ZGKiKM.
- Korespondencja i rokowania z sąsiadującą Spółdzielnią.

Obsługa eksploatacyjno-techniczna obejmowała między innymi:

- Usuwanie usterek i awarii.
- Wizyty kontrolne na nieruchomości.

Obsługa finansowo księgową obejmowała między innymi:

- Naliczanie opłat dla lokatorów lokali spółdzielczych.
- Naliczanie opłat dla właścicieli lokali oraz wystawianie faktur.
- Bieżące księgowania dokumentów księgowych i rozliczenia.
- Wygenerowanie raportów księgowych.

Zdaniem Zarządu przedstawione przez WZN informacje o zdarzeniach ważnych dla Spółdzielni, które zaszły w marcu 2021 r., informacje w sprawie zobowiązań i należności oraz w zakresie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię należycie i wystarczająco przedstawiają sytuację w dwa miesiące po rozpoczęciu przez WZN świadczenia usług zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie za marzec 2021 r. przedstawione przez WZN.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SŁONECZNA"
we Wrocławiu Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

Wrocław, dnia 15.04.2021 r.