

**PROTOKÓŁ NR 10/2022**  
**posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu**  
odbytego w dniu 30 marca 2022 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Wstępny Plan gospodarczy na 2022 rok.
2. Wstępny Plan remontowy na 2022 rok.

**Ad 1.**

Z powodu nie zakończenia jeszcze wszystkich rozliczeń za 2021 rok, księgowość zarządcy nieruchomości WZN nie sporządziła jeszcze ostatecznego bilansu dla Spółdzielni za rok ubiegły. Jednak zgodnie z prognozą na koniec 2021 roku, wstępny wynik na koniec roku jest dodatni i została wygenerowana nadwyżka bilansowa na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2021 rok.

Zarząd podkreśla, że rok 2021 został zbilansowany bez żadnej zmiany opłat, wyłącznie dzięki zmianom organizacyjnym i oszczędnościom na kosztach administracji. Nastąpiło to pomimo, iż ponad rok nie wprowadzono żadnych zmian stawek opłat czynszowych. W obliczu dużej inflacji i znaczących wzrostów cen jest to jednoznaczne potwierdzenie celowości zmian organizacyjnych przeprowadzonych w Spółdzielni na początku 2021 roku.

Brak ostatecznego bilansu za 2021 rok powoduje, że Zarząd jest zmuszony działać na wstępnej wersji planu gospodarczego na 2022 rok, przedstawiającej się następująco:

<b>Planowane koszty</b>	<b>Planowane koszty ogółem</b>	<b>Planowane koszty lokale mieszkalne</b>	<b>Planowane koszty lokale użytkowe</b>
Planowane koszty - GZM	198 323,39	161 851,36	36 472,03
Planowane koszty - dźwigi	19 000,00	19 000,00	0,00
Planowane koszty - energia elektryczna	12 800,00	11 534,81	1 265,19
Planowane koszty - energia cieplna	265 000,00	232 375,26	32 624,74
Planowane koszty - zimna woda i odprowadzanie ścieków	56 000,00	56 000,00	0,00
Planowane koszty - podatki i ubezpieczenie majątku	8 133,38	7 329,45	803,93
<b>Ogółem planowane koszty</b>	<b>559 256,77</b>	<b>488 090,88</b>	<b>71 165,89</b>
<b>Przychody i wydatki</b>	<b>Planowane koszty</b>	<b>Planowane przychody</b>	<b>Planowany wynik</b>
GZM - lokale mieszkalne	199 715,61	199 715,61	0,00
GZM - lokale użytkowe	38 541,16	38 541,16	0,00
Energia cieplna, zimna woda i odprowadzenie ścieków	321 000,00	321 000,00	0,00
<b>Ogółem przychody i wydatki:</b>	<b>559 256,77</b>	<b>559 256,77</b>	<b>0,00</b>
<b>Refaktury dla S.M. Młody Energetyk</b>			
Energia cieplna	265 000,00	265 000,00	0,00
Zimna woda i odprowadzenie ścieków	56 000,00	56 000,00	0,00
<b>Razem:</b>	<b>321 000,00</b>	<b>321 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wydzielony fundusz remontowy</b>			
Fundusz remontowy	57 517,68	57 517,68	0,00



Zarząd postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej powyższe założenia do Planu gospodarczego na 2022 rok. Ostateczna wersja planu zostanie przyjęta po otrzymaniu od Głównej Księgowej WZN podpisanego bilansu za 2021 rok.

## Ad 2.

Zarząd przyjął wstępny plan remontowy na 2022 rok ze względu na brak ostatecznego bilansu za rok 2021 oraz brak rozstrzygnięcia w sprawie partycypacji w kosztach remontów przez S.M. „Młody Energetyk”.

Zarząd zaplanował wydatki z funduszu remontowego w łącznej wysokości przekraczającej pulę środków, które będą zgromadzone na funduszu remontowym do końca 2022 r. Zarząd wystąpi do Spółdzielni "Młody Energetyk" o odpowiednią partycypację w kosztach remontów instalacji i urządzeń służących do wspólnej obsługi obydwu budynków. Spodziewana partycypacja Spółdzielni "Młody Energetyk" w kosztach remontów pokryje niedobór środków.

Zarząd zakłada, że w przypadku braku dostatecznej ilości środków finansowych przełoży wykonanie niektórych zadań objętych planem remontowym na lata przyszłe.

Zarząd planuje w bieżącym roku przygotować i przeprowadzić w możliwie dużym zakresie następujące zadania remontowe.

*Wymiana poziomów instalacyjnych zimnej i ciepłej wody* (umowa zawarta w 2021 r.). Roboty wynikające z ostatniego protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego z maja 2021 r. Instalacje skorodowane, wielokrotnie naprawiane punktowo. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę wymiany. Zadanie zostało już zakończone i odebrane. Obecnie trwa wymiana korespondencji i dokumentów w sprawie partycypacji S.M. „Młody Energetyk” w kosztach tego zadania.

*Modernizacja instalacji antenowej TV.* Ze względu na zmianę standardu nadawania naziemnego sygnału telewizyjnego w całej Polsce na DVB-T2/HEVC, (która we Wrocławiu nastąpiła 28 marca), konieczna była wymiana przestarzałego wzmacniacza antenowego. Zaplanowano również montaż nowych anten RTV. Zadanie zostało już wykonane i odebrane.

*Montaż wodomierza na zasilaniu wymiennika ciepłej wody użytkowej.* Obowiązujące w Spółdzielni stawki opłat za ciepłą wodę i za centralne ogrzewanie są obecnie oderwane od faktycznych kosztów. Dla urealnienia tych stawek opłat konieczna jest zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku polegająca na rozdzieleniu rzeczywistych kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania od kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody. W tym celu konieczne jest zainstalowanie wodomierza mierzącego zużycie ciepłej wody. Wodomierz został zakupiony i przekazany do FORTUM. Ma zostać zamontowany w węźle w najbliższych dniach.

*Modernizacja hydroforni.* Urządzenia hydroforni nie były remontowane od ponad 30 lat. Hydrofornia nie nadaje się do remontu. Całkowite zużycie techniczne, konieczna wymiana urządzeń i instalacji.

*Remont dachu* - naprawa pokrycia nad maszynowniami dźwigów, remont pokrycia z blach fałdowych, uzupełnienia obróbek blacharskich, naprawa ław kominiarskich. Roboty wynikające z protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego z maja 2021 r. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę remontu. Dachy nad maszynowniami pokryte papą bardzo zużyte. Powłoka blach fałdowych pokrycia i uchwyty



montażowe blach skorodowane. Konieczne zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie skorodowanych blach fałdowych. Konieczna naprawa i uzupełnienie mocowań blachy fałdowej do konstrukcji dachu. Część ław kominiarskich zdekompletowana, konieczne uzupełnienie krat WeMa.

*Remont dźwigów osobowych* - wymiana hamulców wyciągarek. Modernizacja wyciągarek dźwigów osobowych dla poprawy bezpieczeństwa użytkowania. Zarząd planuje wykonywać to zadanie sukcesywnie w zależności od dostępnych środków, po jednej wyciągarce.

*Wymiana posadzki w wiacie śmietnikowej.* Wymiana uszkodzonej nawierzchni z płyt chodnikowych na posadzkę betonową z wierzchnią warstwą zmywalną i odporną na środowisko agresywne. Posadzka jest zniszczona, uszkodzona i nierówna w stopniu niedopuszczalnym. Od dawna całkowicie uniemożliwia utrzymanie właściwego stanu higienicznego w wiacie śmietnikowej, np. zmywanie Karcherem.

*Naprawa drogi wewnętrznej.* Wymiana fragmentów płyt betonowych drogi. Droga fragmentami zniszczona, beton spękany. Wymaga naprawy wydzielonymi fragmentami. Zadanie planuje się wykonać razem z wymianą posadzki w wiacie śmietnikowej, ale wycenione i rozliczane oddzielnie.

*Modernizacja węzła ciepłego.* Eksploatowany już 32-gi rok węzeł ciepły jest zużyty technicznie i nie spełnia już obecnych standardów. Zarząd od ubiegłego roku stara się w Fortum o kompleksową wymianę całego węzła ciepłego, tj. oddzielnych wymienników c.o. i c.w.u., na jeden nowoczesny kompaktowy węzeł ciepły o dużej sprawności, oczywiście na koszt Fortum - właściciela węzła.

Remonty, naprawy, urządzenia i materiały wymagane do utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania. Roboty wynikające z protokołu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z maja 2021 r. Roboty awaryjne, remonty bieżące, niezbędne materiały i urządzenia.

Zarząd wystąpi do Spółdzielni Mieszkaniowej „Młody Energetyk” z wnioskiem o partycypację w kosztach remontów.

Zarząd postanowił, że przedstawi Radzie Nadzorczej do wiadomości powyższy wstępny plan remontowy. Ostateczna wersja planu zostanie przyjęta po otrzymaniu od Głównej Księgowej WZN podpisanego bilansu za 2021 rok.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁOŃCZNA”  
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni  
Marek Kwiatkowski

