

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
za okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.

Podstawowe informacje o Spółdzielni

Stan prawny

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SŁONECZNA” z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Sztabowej 80A została utworzona w dniu 07.01.1992 r. na pierwszym założycielskim Walnym Zgromadzeniu Członków i została wpisana do rejestru sądowego Ns Rej. S 980 dnia 03.03.1993 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabryczna Wydz. VI Gospodarczy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SŁONECZNA” jest podmiotem gospodarczym zarejestrowanym pod numerem KRS 0000180873 i posiada NIP 8961002487 oraz REGON 93014579600000.

Spółdzielnia posiada jedną nieruchomość gruntową i jeden budynek mieszkalny. Budynek został odebrany 20.12.1990 r. i został oddany do eksploatacji w 1991 r. W budynku znajduje się 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe.

Zabudowana nieruchomość gruntowa stanowi tereny mieszkaniowe. Lokalizacja: działka nr 17, arkusz mapy AM 36, obręb 22 Południe we Wrocławiu, o powierzchni 2840 m². Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WR1K/00080474/7, którą prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Nabycie gruntu od Gminy Wrocław nastąpiło w dniu 30 kwietnia 2004 r. na podstawie Umowy sprzedaży – Akt notarialny Rep. A nr 3693/2004.

W Księdze Wieczystej nr WR1K/00080474/7 wpisane jest uprawnienie, wynikające z prawa ujawnionego w dziale III Księgi Wieczystej WR1K/00036028/3, obejmującego nieodpłatną służebność gruntową przejazdu i przechodu, ustanowioną na nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Młody Energetyk”, działka nr 16, AM-36 obręb Południe we Wrocławiu, pasem o szerokości 5,40 m biegnącym od ul. Sztabowej na wysokości bramy nr 76B wzdłuż granicy działki nr 17, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 17 oraz właścicieli samodzielnych lokali stanowiących odrębną nieruchomość, położonych w budynku zlokalizowanym na działce nr 17 – (Akt notarialny Rep. A nr 497/2005 z dnia 11.02.2005 r.)

Stan faktyczny

Należąca do Spółdzielni nieruchomość gruntowa o pow. 2840 m² jest zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalno- usługowym o całkowitej powierzchni użytkowej 4357.40 m². Budynek ma długość równą 66,60 m, szerokość 20,00 m i wysokość około 28,00 m.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. Spółdzielnia liczy 86 członków. Dwie osoby fizyczne posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (odrębna własność) nie będąc członkami Spółdzielni. W lokalach mieszkalnych Spółdzielni mieszka łącznie 120 osób.

Budynek Spółdzielni posiada wymagane instalacje sanitarne i techniczne. W zimną wodę budynek jest zaopatrywany z własnego przyłącza wodociągowego do miejskiej sieci wodociągowej na podstawie umowy z MPWiK. Ścieki z budynku są odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody budynek uzyskuje poprzez zlokalizowany w piwnicach węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej i obsługiwany przez Fortum. Budynek posiada wszystkie wymagane instalacje elektryczne i teletechniczne. Energia elektryczna jest dostarczana do budynku z miejskiej sieci energetycznej obsługiwanej przez Tauron. Budynek jest też wyposażony w instalację gazową. Gaz jest dostarczany z miejskiej sieci gazowej na podstawie indywidualnych umów z właścicielami lokali. W budynku znajdują się cztery dźwigi osobowe. Budynek posiada także zbiorczą instalację RTV dostarczającą sygnał telewizji naziemnej. Budynek został również wyposażony w instalację CCTV rejestrującą w pętli obraz z kamer umieszczonych przy wejściach do klatek schodowych, udostępniany w szczególnych przypadkach wyłącznie uprawnionym organom (np. Policji). W budynku znajdują się też instalacje zewnętrznych dostawców Internetu i telewizji.

Z przyłącza wodociągowego, hydroforni i węzła cieplnego, zlokalizowanych w budynku należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”, korzystał również przyległy budynek przy ul. Sztabowej 76-78B należący do Spółdzielni Mieszkaniowej „Młody Energetyk”. Zasady rozliczeń z tego tytułu (refaktury) są uregulowane w umowie zawartej wiele lat temu pomiędzy Spółdzielniami.

W okresie sprawozdawczym budynek Spółdzielni znajdował się w zadowalającym stanie technicznym, nie zagrażającym bezpośrednio mieszkańcom. Ale z wymaganych ustawowo okresowych przeglądów stanu technicznego budynku wynikało, że potrzebował remontów i napraw, niektórych koniecznych do przeprowadzenia niezwłocznie, w tym: remontu dachu, wymiany poziomów instalacji centralnego ogrzewania, wymiany poziomów instalacji zimnej wody i ciepłej wody użytkowej oraz wymiany hydroforni. Z protokołów okresowych kontroli stanu technicznego wynikało, że budynek czekał na kilka zaległych napraw już od kilku lat.

Struktura własności

Spółdzielnia „SŁONECZNA” określiła przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości objętej Księgą Wieczystą nr WR1K/00080474/7 w Uchwale Zarządu nr 7/2/2005 z dnia 18 kwietnia 2005r. i Aneksie nr 1/2009 z dnia 30 kwietnia 2009 r.

Struktura własnościowa lokali na dzień 31.12.2021 r. przedstawia się następująco:

Typ lokalu	Rodzaj własności	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa całkowita [m ²]	Udział [%]
Lokale mieszkalne				
	spółdzielcze własnościowe			
	prawo do lokalu	30	2101,3	48,22%
	odrębna własność lokalu	26	1825,4	41,89%
	razem	56	3926,7	90,12%
Lokale usługowe				
	odrębna własność lokalu	2	430,7	9,88%
Ogółem				
	spółdzielcze własnościowe			
	prawo do lokalu	30	2101,3	48,22%
	odrębna własność lokalu	28	2256,1	51,78%
	razem	58	4357,4	100,00%

Właścicielami wszystkich 56. lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. były osoby fizyczne, jeden lokal usługowy należał do osoby fizycznej, drugi do spółki cywilnej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2021 roku, Zarząd zawarł jedną notarialną umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Funkcjonowanie Spółdzielni

W 2021 roku Spółdzielnia zatrudniała 1 osobę – gospodarza budynku na pół etatu.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie jednoosobowym:

Marek Kwiatkowski Prezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.07.2021 r. Marek Kwiatkowski społecznie i tymczasowo pełnił funkcję w Zarządzie Spółdzielni, do którego został oddelegowany z Rady Nadzorczej Uchwałą nr 5/6/2020 z dnia 21.12.2020 r. po równoczesnej rezygnacji z dniem 31.12.2020 r. członków poprzedniego Zarządu Spółdzielni.

Działając na podstawie Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Uchwałą nr 1/4/2021 z dnia 27.08.2021 r. powołała z dniem 30.08.2021 r. na czas nieokreślony w trybie zwyczajnym Marka Kwiatkowskiego do Zarządu Spółdzielni i powierzyła mu funkcję Prezesa Zarządu. Powołany zrezygnował z funkcji w Radzie Nadzorczej i wyraził zgodę na pełnienie powierzzonej mu funkcji w Zarządzie, jednak bez zawierania ze Spółdzielnią umowy o pracę.

Skład osobowy Zarządu jest ustawowo zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego.

Aktem normującym stosunki prawne wewnątrz Spółdzielni jest Statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków S.M. „Słoneczna” w dniu 14 czerwca 2018 r. oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Statut Spółdzielni jest ustawowo zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi i postanowieniem § 56 Statutu Spółdzielni, Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

W 2021 r. funkcjonowanie Spółdzielni osiągnęło nową lepszą jakość. Spółdzielnia zaczęła dostosowywać się do współczesnych sposobów obsługi i współczesnych technologii. Zmienił się sposób zarządzania nieruchomością, wprowadzone zostały nowoczesne formy kontaktów i sposoby wymiany informacji, a członkowie Spółdzielni uzyskali możliwość bezpośredniego dostępu do informacji o stanie swoich spraw w Spółdzielni. Wprowadzono następujące usprawnienia technologiczne i organizacyjne:

- całodobowy dostęp do Internetowej Kartoteki Mieszkańca, umożliwiającej przeglądanie istotnych informacji dotyczących lokalu, zawierających wyszczególnienie naliczonych opłat, dokonywanych wpłat i stanu rozliczeń ze Spółdzielnią,
- całodobowy system zgłaszania awarii smartfonem oparty na kodach QR lub poprzez przesyłanie zgłoszenia z domowego komputera przez dedykowaną stronę internetową,
- całodobowy system alertowego powiadomienia SMS-ami o awariach i nagłych zdarzeniach
- oraz kontakt z zarządcą nieruchomości i ze Spółdzielnią za pośrednictwem poczty elektronicznej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2021 roku, kompleksową obsługę Spółdzielni świadczyła na podstawie umowy firma „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” Sp. z o.o. z Poznania, która ma swój Oddział we Wrocławiu i obsługującą naszą Spółdzielnię Biuro Obsługi Klienta we Wrocławiu przy ul. Buforowej. Zarządca nieruchomości świadczy m. in. następujące usługi: obsługę administracyjną, przeglądy budowlane i techniczne budynku, utrzymanie sprawności technicznej i porządku, prowadzenie księgowości i rozliczeń publiczno-prawnych Spółdzielni, rozliczeń z kontrahentami i dostawcami mediów oraz rozliczeń z właścicielami lokali, sprawozdawczość finansową, a także prowadzenie kontaktów z mieszkańcami Spółdzielni.

W 2021 roku usługi dla Spółdzielni świadczyły także m. in. następujące firmy zewnętrzne:

- zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków – MPWiK S.A.
- dostarczanie ciepła – Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.
- dostarczanie energii elektrycznej – TAURON Sprzedaż Sp. z o.o.
- gospodarowanie odpadami – Ekosystem Sp. z o.o.
- konserwacja dźwigów osobowych – Zakład Techniki Dźwigowej „LIFT-START” Grzegorz Popiela.

W 2021 roku Spółdzielnia dążyła do osiągnięcia całkowitej przejrzystości działania wszystkich jej organów oraz do udostępnienia publicznie wszelkich informacji, które są istotne dla ochrony interesów członków Spółdzielni i właścicieli lokali.

Dokumenty udostępnione przez Spółdzielnię na stronie internetowej <https://sloneczna.wroclaw.pl> to akty prawne stanowiące podstawę jej działania, wymagane prawem wewnętrzne regulacje dotyczące Spółdzielni oraz niektóre dokumenty wytwarzane przez organy statutowe Spółdzielni w trakcie swojego funkcjonowania.

Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2021 roku

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

PKD: 6 8 2 0 Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Na dzień 31.12.2021 r. nie były znane żadne zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmiennym zakresie.

Spółdzielnia działa w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy o rachunkowości, rozporządzenia w sprawie wyceny, zakresu i sposobu prezentacji instrumentów finansowych oraz na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych zgodnie z przyjętą w Spółdzielni polityką rachunkowości.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym sporządzając rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Należności i zobowiązania wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Inwentaryzacja należności lub zobowiązań następuje w drodze pisemnego potwierdzenia sald z kontrahentami. Fundusze własne ujmowane są w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzaju.

Przychody Spółdzielni to naliczenia opłat eksploatacyjnych obciążające członków i najemców, w tym:

- konserwacja i utrzymanie dźwigów, gospodarka odpadami komunalnymi, energia elektryczna, podatek od nieruchomości i ubezpieczenie majątku spółdzielni,
- zużycie zimnej wody i odprowadzenia ścieków, w tym ścieki opadowe,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda,
- odpisy na fundusz remontowy.
- refaktury za zakup energii cieplnej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków obciążające Spółdzielnię Mieszkaniową „Młody Energetyk”.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółdzielni. Przychody finansowe to przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe to poniesione koszty operacji finansowych.

Spółdzielnia w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi prowadzi działalność bezwynikową, co oznacza, że różnica między kosztami a przychodami na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w danym roku obrotowym zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w następnym roku obrotowym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Wynik na pozostałej działalności gospodarczej jest wykazywany jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych stanowi nadwyżkę bilansową. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni lub może zostać przeznaczona Uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie wydatków w kolejnym roku kalendarzowym.

Szczegółowe wyniki finansowe Spółdzielni przedstawione są w „Sprawozdaniu Finansowym za 2021 rok” zawierającym: (a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego, (b) dodatkowe informacje i objaśnienia, (c) Bilans oraz (d) Rachunek zysków i strat (w wariantcie porównawczym).

„Sprawozdanie Finansowe za 2021 rok” zostało sporządzone w ramach obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością przez firmę WZN „Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości”.

Podstawowe informacje z Bilansu za 2021 rok

Z Bilansu (w wariantcie porównawczym do poprzedniego roku) wynika następująca sytuacja Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.

AKTYWA		rok 2021	rok 2020
A	Aktywa trwałe	1 596 767,11	1 633 948,03
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	1 596 767,11	1 633 948,03
1	Środki trwałe	1 596 767,11	1 633 948,03
a)	grunty	223 147,44	223 147,44
b)	budynki, lokale	1 373 619,67	1 410 800,59
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	448 013,45	403 967,87
I	Zapasy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	63 608,06	66 256,82
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	63 608,06	66 256,82
III	Inwestycje krótkoterminowe	347 015,32	265 282,09
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	347 015,32	265 282,09
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 390,07	72 428,96
1	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 811,77	0,00
2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	35 578,30	72 428,96
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA razem (suma poz. A + B + C + D)		2 044 780,56	2 037 915,90

PASywa		rok 2021	rok 2020
A	Fundusze własne	1 765 717,43	1 768 796,44
I	Fundusz podstawowy	1 731 615,52	1 768 796,44
1	Fundusz udziałowy	0,00	0,00
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	357 995,85	357 995,85
3	Fundusz wkładów budowlanych	1 373 619,67	1 410 800,59
II	Fundusz zasobowy	0,00	0,00
III	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	34 101,91	0,00
VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	313 165,04	269 119,46
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	265 414,24	236 221,95
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	93 504,57	116 330,65
4	Fundusze specjalne, w tym: - fundusz remontowy	171 909,67	119 891,30
IV	Rozliczenia międzyokresowe	13 648,89	32 897,51
PASywa razem (suma poz. A + B)		2 044 780,56	2 037 915,90

Bilans pokazuje, że w okresie sprawozdawczym, tj. w 2021 roku, pomimo dużej inflacji i znaczących wzrostów cen towarów i usług, i to przy utrzymywaniu bez zmiany przez cały 2021 rok stawek opłat czynszowych na poziomie z poprzedniego 2020 roku, Spółdzielnia osiągnęła **nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie 34 101,91 zł netto**.

Zarząd podkreśla, że osiągnięcie nadwyżki na eksploatacji stało się możliwe wyłącznie dzięki zmianom organizacyjnym i oszczędnościom na kosztach administracji poczynionym w 2021 roku.

Podstawowe informacje z Rachunku zysków i strat za 2021 rok

Rachunek zysków i strat (w wariantcie porównawczym do poprzedniego roku) przedstawia następującą sytuację Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.

		rok 2021	rok 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	848 703,55	857 258,64
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	848 703,55	784 829,68
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	848 703,55	784 829,68
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-34 101,91	72 428,96
B	Koszty działalności operacyjnej	809 553,70	858 334,53
I	Amortyzacja	359,00	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	576 559,76	507 520,98
III	Usługi obce	68 497,50	67 643,00
IV	Podatki i opłaty	47 610,34	53 800,36
V	Wynagrodzenia	52 504,13	147 110,21
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 246,54	25 105,19
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	57 776,43	57 154,79
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe	809 553,70	858 334,53
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A- B)	39 149,85	-1 075,89
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	848 703,55	784 829,68
II	Wynik na działalności pozostałej (C - C.I)	-809 553,70	-785 905,57
D	Pozostałe przychody operacyjne	3,78	492,67
E	Pozostałe koszty operacyjne	4 983,02	225,33
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	34 170,61	-808,55
G	Przychody finansowe	16,11	852,55
H	Koszty finansowe	57,81	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	34 128,91	44,00
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	34 128,91	44,00
J	Podatek dochodowy	27,00	44,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	34 101,91	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Sprawozdania Finansowego za 2021 rok

Informacja o środkach pieniężnych.

	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunku bankowym	185 255,27	103 538,15
Lokata	161 760,05	161 743,94
Razem	347 015,32	265 282,09

Wynik z całokształtu działalności gospodarczej.

	Koszty	Obciążenia	Wynik
Eksploatacja - lokale mieszkalne	79 347,79	112 286,76	32 938,97
Odpis na fundusz remontowy - lokale mieszkalne	51 828,04	51 828,04	0,00
Utrzymanie dźwigów - lokale mieszkalne	16 203,36	16 994,36	791,00
Zimna woda i ścieki - lokale mieszkalne	50 321,87	50 321,87	0,00
Zimna woda i ścieki - lokale użytkowe + S.M. "Młody Energetyk"	66 450,97	66 447,67	-3,30
Gospodarka odpadami komunalnymi	39 300,84	39 300,84	0,00
Podatki i opłaty	8 572,65	11 997,96	3 425,31
Energia elektryczna klatek schodowych	11 402,84	13 115,34	1 712,50
Energia ciepła - lokale mieszkalne	235 195,84	235 195,84	0,00
Energia ciepła - lokale użytkowe + S.M. "Młody Energetyk"	210 662,19	210 662,19	0,00
Eksploatacja - lokale użytkowe	40 267,31	40 552,68	285,37
Działalność finansowa	57,81	16,11	-41,70
Pozostała działalność operacyjna	4 983,02	3,78	-4 979,24
Razem:	814 594,53	848 723,44	34 128,91
Podatek CIT za 2021 rok			27,00
Wynik netto na GZM			34 101,91

Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe.

	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
Pracownicy administracyjno-biurowi	0	0,75
Pracownicy gospodarczy	0,5	0,5
Razem:	0,5	1,25

Działalność Zarządu Spółdzielni w 2021 roku.

Po równoczesnej rezygnacji p. Henryka Koczwary z funkcji Prezesa Zarządu i rezygnacji przez p. Reginę Machowską z funkcji Członka Zarządu Spółdzielni oraz rezygnacji biura rachunkowego z końcem 2020 roku, Rada Nadzorcza szeroko rozpowszechniła informacje o naborze do Zarządu w formie ogłoszeń: prasowych, internetowych, wywieszanych na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz dostarczanych bezpośrednio do skrzynek pocztowych każdego mieszkania. Pomimo tego nie zgłosił się żaden kandydat do Zarządu Spółdzielni i Rada nie powołała nowych członków Zarządu. W tej sytuacji działając na podstawie § 63. Statutu Spółdzielni Rada uznała za konieczne wyznaczenie jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni. Rada w Uchwale nr 5/6/2020 z dnia 21.12.2020 r. oddelegowała członka Rady Nadzorczej p. Marka Kwiatkowskiego do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczna".

Zarząd w obecnym składzie rozpoczął pełnienie funkcji od dnia 01.01.2021 r. i w ciągu 2021 roku odbył 30 protokołowanych posiedzeń. Wszystkie protokoły posiedzeń Zarządu wraz z podjętymi uchwałami zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni <https://sloneczna.wroclaw.pl/>.

W dniu 15.01.2021 r. po analizie sytuacji prawnej Zarząd w związku z § 61. ust. 1. Statutu Spółdzielni udzielił panu Maciejowi Marszałkowi pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię Mieszkaniową „Słoneczna”.

W dniu 19.01.2021 r. Zarząd przeanalizował rekomendację przez Radę Nadzorczą zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomościami z firmą WZN „Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości”. Po analizie sytuacji Spółdzielni oraz zaproponowanych warunków świadczenia usług Zarząd postanowił zlecić usługi zarządzania nieruchomością wspólną należącą do Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” profesjonalnemu zarządcy nieruchomości. Zarząd zawarł umowę o zarządzanie nieruchomościami z firmą WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości, ul. Serbska 11, 61-696 Poznań na warunkach określonych w ofercie i uzgodnionym projekcie umowy.

W dniu 27.01.2021 r. Zarząd przeanalizował potrzebę uregulowania zasad przetwarzania danych osobowych członków i mieszkańców Spółdzielni w sytuacji powstałej po zawarciu umowy o zarządzanie nieruchomościami z firmą WZN. Dla zagwarantowania pełnego bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych członków i mieszkańców Spółdzielni, Zarząd postanowił powierzyć WZN, w trybie art. 28 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych z dnia 27 kwietnia 2016 r., przetwarzanie danych osobowych w związku ze świadczeniem przez WZN usług zarządzania nieruchomościami Spółdzielni na podstawie umowy z dnia 20.01.2021 r. Zarząd zawarł umowę o powierzenie przetwarzania danych osobowych z firmą WZN na warunkach określonych w uzgodnionym projekcie umowy.

W dniu 27.01.2021 r. Zarząd postanowił także przyjąć Sprawozdanie finansowe za 2020 r. przedłożone przez Biuro Rachunkowe BILANS sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 r., przedstawione i omówione przez p. Tadeusza Domańskiego. Z uwagi na to, że przedłożone „Sprawozdanie finansowe za 2020 rok” w całości dotyczyło wyłącznie działań poprzedniego Zarządu Spółdzielni, który ustąpił z dniem 31.12.2020 r., a zostało przedłożone przez Biuro Rachunkowe BILANS, które także wypowiedziało Spółdzielni umowę o świadczenie obsługi księgowej i zakończyło swoją działalność na przekazaniu przedmiotowego Sprawozdania, Zarząd przyjął przedłożone sprawozdanie bez przejmowania odpowiedzialności osobistej przez nowych członków Zarządu za zawartość i ustalenia przedmiotowego Sprawozdania. Sprawozdanie to będzie podlegać zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie i następnie zostanie przekazane do Sądu Rejestrowego.

W dniu 28.01.2021 r. Zarząd dokonał przeglądu dokumentacji znajdującej się na dysku komputera Spółdzielni. W wyniku tego przeglądu Zarząd stwierdził, że w przekazanym komputerze brakowało

przydanych informacji, aktualnych baz, wykazów i planów. Nieliczne istniejące pliki komputerowe były w większości nieaktualne i mało istotne. Zarząd stwierdził również, że w dokumentach i komputerze przekazanym przez poprzedni Zarząd nie było żadnych rocznych backupów z programu do księgowania. W związku z tym Zarząd postanowił przy pomocy firmy YUMA (twórcy programu księgowego YUMA używanego do obsługi Spółdzielni) uzyskać od Biura Rachunkowego BILANS backupy wszystkich danych księgowych za ostatnie 10 lat działalności Spółdzielni.

Wszystkie bazy danych i wykazy niezbędne do prowadzenia zwykłej działalności przez Spółdzielnię i zarządzania przez WZN niestety trzeba było sporządzić całkowicie od nowa na podstawie dokumentów dostępnych w wersji papierowej. Była to duża dodatkowa trudność i pokaźna praca na początku działalności i obsługi przez WZN.

W dniu 28.01.2021 r. Zarząd postanowił również zawrzeć z dniem 01.02.2021 r. umowę o konserwację dźwigów osobowych z panem Grzegorzem Popielą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „Zakład Techniki Dźwigowej LIFT-START”. Poprzedni konserwator wypowiedział umowę i skończył świadczenie usług. Zarząd zaznacza, że w dniu 09.01.2021 r. Urząd Dozoru Technicznego przeprowadził coroczny przegląd czterech dźwigów osobowych w budynku Spółdzielni. W wyniku przeglądu UDT dopuścił wszystkie dźwigi Spółdzielni do dalszej eksploatacji przez następny rok bez żadnych uwag do ich stanu technicznego i bez żadnych warunków.

Zarząd wystąpił do Fortum oraz do MPWiK z wnioskami o zmianę danych kontaktowych w eBOK polegającą na: wykreśleniu dotychczasowych danych byłych członków Zarządu Spółdzielni oraz Biura Rachunkowego BILANS i zamiast nich wpisaniu nowych danych Zarządu Spółdzielni oraz dodatkowo danych kontaktowych zarządcy nieruchomości WZN, a także na zmianie haseł dostępu do eBOK. Zarząd wystąpił także do ZUS we Wrocławiu z wnioskami o zmianę danych kontaktowych w ePłatniku polegającą na odwołaniu wszystkich dotychczasowych upoważnień i zamiast nich wpisaniu nowych danych Zarządu Spółdzielni oraz dodatkowo danych kontaktowych WZN.

W dniu 10.02.2021 r. Zarząd postanowił utworzyć bazę danych kontaktowych do właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, konieczną do umożliwienia właścicielom lokali i mieszkańcom dostępu do platformy internetowej zarządcy nieruchomości, całodobowego zgłaszania awarii online oraz do otrzymywania bieżącej informacji od zarządcy, a także do uzyskania dostępu do Internetowej Kartoteki Mieszkańca, w tym m.in. do informacji o stanie opłat.

W dniu 02.03.2021 r. Zarząd postanowił wykupić domenę internetową i hosting oraz certyfikat SSL dla Spółdzielni oraz utworzyć na niej stronę internetową z informacjami wymaganymi ustawowo.

W związku z nadchodzącym terminem wygaśnięcia polisy ubezpieczeniowej w dniu 19.03.2021 r. Zarząd wykonał analizę warunków ubezpieczenia i podjął decyzję w sprawie ubezpieczenia majątku Spółdzielni na kolejny rok. Zarząd postanowił podjąć decyzję o zmianie warunków ubezpieczenia nieruchomości Spółdzielni, w tym również ewentualnie ubezpieczyciela, tak żeby uzyskać polisę oferującą ubezpieczenie nieruchomości na kwotę 23 965 700 zł, czyli w wysokości realnej wartości odtworzeniowej budynku ($4357.4 \text{ m}^2 * 5500 \text{ zł/m}^2 = 23\,965\,700 \text{ zł}$). Zarząd postanowił polecić WZN wyszukanie wymaganej polisy.

W dniu 26 marca 2021 r. Zarząd przeanalizował przedstawioną przez ERGO Hestia SA ofertę polisy ubezpieczeniowej i stwierdził, że wszystkie zaoferowane warunki przedstawione w ofercie spełniają oczekiwania i wymogi Spółdzielni, a cena nowej polisy jest korzystna. W związku z tym Zarząd postanowił zawrzeć ubezpieczenie na warunkach przedstawionych w ofercie ubezpieczyciela.

W dniu 30.05.2021 r. Zarząd postanowił wypowiedzieć T-Mobile umowę o udostępnianie Internetu, bowiem warunki tej umowy były niekorzystne, a sposób udostępniania Internetu był anachroniczny.

Nową umowę z dostawcą Internetu Zarząd postanowił zawrzeć ewentualnie dopiero po utworzeniu strony internetowej i po uzgodnieniu warunków technicznych z konserwatorem monitoringu CCTV.

W dniu 11.06.2021 r. Zarząd zawarł notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w klatce 78 z małżeństwem posiadającym dotychczas spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

W dniu 18.06.2021 r. Zarząd przeanalizował obowiązujący w Spółdzielni od wielu lat regulamin rozliczania mediów oraz obowiązujący w Spółdzielni od bardzo dawna rozdział kosztów ciepła fakturowanych przez dostawcę (FORTUM) na wnoszone przez właścicieli lokali opłaty za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody. Analiza ta ujawniła fundamentalny problem. Okazało się, że rozdział kosztów ciepła w Spółdzielni na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jest całkowicie oderwany od rzeczywistych kosztów i na dodatek ten rozdział kosztów nie był korygowany od wielu lat. Stawki opłat są całkowicie nieadekwatne do rzeczywistych kosztów ogrzewania lokali i rzeczywistych kosztów podgrzania wody zużywanej przez mieszkańców. Z wykonanych przez Zarząd szacunków wynika, że obecnie stawka opłat za podgrzanie wody jest zaniżona w stosunku do rzeczywistych kosztów około czterokrotnie, a stawka opłat za centralne ogrzewanie jest prawie dwukrotnie zawyżona w stosunku do rzeczywistych kosztów ogrzewania lokali. Zarząd postanowił doprowadzić do urealnienia stawek opłat za ciepłą wodę i za centralne ogrzewanie. Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o zgodę na zmianę sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku oraz opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, polegającą na rozdzieleniu kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania od kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzania wody. Zarząd uzyskał zgodę Rady na zamówienie w FORTUM usługi monitorowania zużycia ciepła w budynku Spółdzielni obejmującej również montaż w węźle cieplnym dodatkowego opomiarowania zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. Po zainstalowaniu dodatkowego licznika ciepła na jednym z wymienników oraz po wykonaniu systemu monitoringu będzie możliwa zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz regulacja stawek opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody na stawki dokładnie odpowiadające rzeczywistym kosztom.

W dniu 28.06.2021 r. Zarząd zawarł z architektem Piotrem Pabiszem umowę- zlecenie na wykonywanie szkiców lokali mieszkalnych wymaganych do notarialnego przenoszenia własności lokali.

W dniu 12 lipca 2021 r. Zarząd przyjął ostateczną wersję „Planu rzeczowo – finansowego na 2021 rok” oraz ostateczną wersję „Planu remontów na 2021 rok”. Następnie Zarząd przedstawił obydwa plany do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

W dniu 19.07.2021 r. Zarząd podjął decyzję o upublicznieniu przygotowanej i uruchomionej strony internetowej Spółdzielni. Było to spełnienie ustawowego obowiązku wynikającego z Art. 81. ust. 3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465). W tym celu Zarząd Spółdzielni wcześniej wykupił domenę internetową i hosting oraz certyfikat SSL niezbędne do utworzenia i utrzymywania strony internetowej Spółdzielni. Dla uniknięcia kosztów usług informatycznych Zarząd całkowicie samodzielnie wykonał stronę internetową i po przetestowaniu postanowił udostępnić mieszkańcom stronę <https://sloneczna.wroclaw.pl>. Strona służy do przekazywania przez Spółdzielnię jej członkom i mieszkańcom wszystkich ważnych spraw.

Przez cały czas od złożenia rezygnacji przez członków poprzedniego Zarządu, pomimo szerokiego rozpowszechnienia od dnia 14.11.2020 r. informacji o wyborach do Zarządu, ogłoszeń prasowych, internetowych, wywieszanych na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz dwukrotnie dostarczonych bezpośrednio do skrzynek pocztowych każdego mieszkania, nie zgłosił się żaden kandydat do Zarządu.

W tej sytuacji p. Marek Kwiatkowski po siedmiu miesiącach w dniu 31.07.2021 r. zrezygnował z pełnienia społecznie i tymczasowo funkcji w Zarządzie Spółdzielni, do którego został oddelegowany z Rady Nadzorczej.

Brak Zarządu od dnia 1 sierpnia 2021 r. skutkowało zaprzestaniem regulowania zobowiązań finansowych przez Spółdzielnię, bowiem czynności finansowe są ustawowo i statutowo zastrzeżone do wyłącznej właściwości Zarządu Spółdzielni. W tej sytuacji Rada uznała za konieczne wybór i powołanie Zarządu w trybie zwyczajnym. Działając na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” Rada Nadzorcza Uchwałą nr 1/4/2021 z dnia 27.08.2021 r. powołała z dniem 30.08.2021 r. na czas nieokreślony p. Marka Kwiatkowskiego do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” i powierzyła mu funkcję Prezesa Zarządu. Powołany wyraził zgodę na pełnienie powierzzonej mu funkcji, jednak bez zawierania ze Spółdzielnią umowy o pracę. Wszystkie funkcje administracyjne w Spółdzielni wykonuje zatrudniony zarządca nieruchomości.

W dniu 01.09.2021 r. Zarząd w obecnym składzie ponownie podjął działania, rozpoczynając od uregulowania spraw Spółdzielni, które oczekiwały na załatwienie od dnia 31.07.2021 r., czyli od dnia zakończenia oddelegowania p. Marka Kwiatkowskiego do Zarządu.

Na posiedzeniu w dniu 10.10.2021 r. Zarząd przygotował odpowiedź z wieloma warunkami na wniosek restauracji VIET-THAI o przedłużenie zgody na sprzedaż alkoholu. Zarząd uzależnił ewentualną zgodę od udzielenia satysfakcjonujących wyjaśnień w trzech sprawach mających istotne znaczenie dla właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa budynku Spółdzielni: doprowadzenia do należytego stanu technicznego wentylacji mechanicznej obsługującej restaurację, udostępnienia deklaracji śmieciowych i procedur gospodarowania odpadami przez restaurację oraz opisu planów remontu wejścia do restauracji od strony podwórka.

W dniu 25.10.2021 r. Zarząd zawarł z FORTUM Power and Heat Polska Sp. z o.o. umowę o świadczenie „Usługi Fortum Monitoring”. Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Fortum na rzecz Spółdzielni usługi monitorowania zużycia ciepła oraz dostarczenie, zamontowanie i wizualizowanie dodatkowego licznika ciepła pobieranego na potrzeby centralnego ogrzewania. Dostawa i montaż licznika ciepła oraz modułu komunikacyjnego wykonana na koszt Fortum będzie rozliczona płatnościami miesięcznymi w kwocie 195,00 PLN/miesiąc przez 5 lat. Umowa stanowiła realizację uzyskanej od Rady Nadzorczej w dniu 18.06.2021 r. zgody na zmianę sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku oraz na urealnienie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Zmiana sposobu rozliczeń nastąpi po zainstalowaniu dodatkowych urządzeń i pełnym uruchomieniu systemu monitoringu.

W dniu 21.12.2021 r. Zarząd zawarł z firmą MERT z Głogowa umowę o wykonanie robót budowlano-remontowych obejmujących wymianę wewnętrznych poziomów instalacji wodociągowych w budynku Spółdzielni. Konieczność wymiany wewnętrznych poziomów instalacji zimnej wody i ciepłej wody użytkowej w piwnicach budynku wynikała m. in. z protokołów okresowych rocznych kontroli stanu technicznego budynku. Eksploatowane przez ponad 30 lat instalacje były skorodowane i wielokrotnie naprawiane. Protokoły przeglądów budowlanych od lat nakazywały ich wymianę. Wykonanie robót przeszło na 2022 rok.

Powyżej przedstawiono tylko wybrane działania Zarządu. Oprócz opisanych powyżej spraw Zarząd przygotowywał planowane remonty oraz czynił starania o poprawę stanu technicznego nieruchomości, w tym przykładowo trwające wiele miesięcy starania o wymianę dwóch przestarzałych wymienników centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na wysokosprawny kompaktowy węzeł cieplny, na koszt FORTUM – dostawcy ciepła.

Ponadto Zarząd w 2021 roku wykonywał wiele rutynowych działań związanych m. in. z: przekazaniem dokumentacji technicznej, spółdzielczej, finansowo- księgowej oraz kadrowej wymaganej do realizacji

umowy przez zarządcę nieruchomości WZN, weryfikowaniem dokumentacji archiwalnej niezbędnej do bieżącej obsługi Spółdzielni, załatwianiem spraw notarialnych, sprawdzaniem i zatwierdzaniem miesięcznych raportów zarządcy nieruchomości WZN, a także opracowaniem planów finansowych i remontowych Spółdzielni. Dla uniknięcia dodatkowych kosztów usług informatycznych Zarząd całkowicie samodzielnie wykonał i uruchomił stronę internetową Spółdzielni, a następnie także całkowicie samodzielnie bez żadnych dodatkowych kosztów utrzymuje i aktualizuje stronę internetową Spółdzielni.

Podsumowanie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SŁONECZNA” z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Sztabowej 80A posiada jedną nieruchomość gruntową i jeden budynek mieszkalny wielorodzinny. W budynku znajduje się 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. W lokalach mieszkalnych Spółdzielni na koniec 2021 roku mieszkało łącznie 120 osób.

Na dzień 31.12.2021 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiadało trzydziestu właścicieli lokali mieszkalnych, a prawo odrębnej własności posiadało dwudziestu sześciu właścicieli lokali mieszkalnych oraz właściciele dwóch lokali usługowych. Udział procentowy lokali wyodrębnionych w nieruchomości wynosił 51,78%.

W okresie sprawozdawczym budynek Spółdzielni był już eksploatowany trzydziesty rok, ale znajdował się w stanie technicznym niestwarzającym bezpośrednich zagrożeń dla mieszkańców. Budynek posiadał wymagane instalacje sanitarne i techniczne, a Spółdzielnia miała zawarte ważne umowy z dostawcami wszystkich mediów. Budynek wymagał jednak remontów i napraw, co było regularnie od kilku lat potwierdzane w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego.

W 2021 roku Spółdzielnia funkcjonowała bez żadnych zakłóceń i bez żadnych zagrożeń. Spółdzielnia nie posiada zadłużeń ani kredytów. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i niezagrożona. W okresie sprawozdawczym, tj. w 2021 roku, Spółdzielnia zachowywała płynność finansową, na bieżąco regulowała swoje zobowiązania, w tym również budżetowe. Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. jest wolny od wszelkich zobowiązań i nie toczy się przeciwko Spółdzielni żadne postępowanie o zabezpieczenie z jej majątku.

Bilans za 2021 rok pokazał, że pomimo dużej inflacji i znaczących wzrostów cen towarów i usług, i to przy utrzymywaniu bez zmiany przez cały 2021 rok stawek opłat czynszowych na poziomie z poprzedniego 2020 roku, Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie 34 101,91 zł netto. Stało się to wyłącznie dzięki zmianom organizacyjnym i oszczędnościom na kosztach administracji poczynionym w 2021 roku.

W okresie sprawozdawczym Zarząd realizując obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni optymalnie zarządzał Spółdzielnią i należycie dbał o utrzymanie właściwego stanu nieruchomości, zapewnił płynność funkcjonowania Spółdzielni, zrealizował zadania wynikające z przepisów prawa oraz zapewnił optymalizację kosztów działalności Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

