

PROTOKÓŁ NR 17/2022
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 1 czerwca 2022 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza i decyzje w sprawie remontów planowanych na 2022 rok.

Ad 1.

Zarząd przeanalizował sytuację finansową Spółdzielni i możliwości sfinansowania remontów budowlanych zaplanowanych na 2022 rok.

Według sprawozdania finansowego na dzień 31.05.2022 r. stan środków wydzielonego funduszu remontowego Spółdzielni wynosi: 66 040,00 zł.

Tymczasem na rachunku bankowym Spółdzielni w dniu 31.05.2022 r. znajdowała się kwota: 58 659,73 zł.

Już choćby z porównania tych dwóch kwot wynika, że obecnie na rachunku bankowym Spółdzielni nie ma wszystkich środków wpłacanych do Spółdzielni przez właścicieli lokali jako odpis na Fundusz Remontowy.

Dokładniejsza analiza wykazuje, że ta sytuacja wlecze się od lat wcześniejszych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku w „**Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni za 2020 rok**” w części „**Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego Spółdzielni**” zawarte są następujące informacje:

3. Środki pieniężne (strona 8)	
– Środki pieniężne na rachunku bankowym	103 538,15 zł
8. Fundusz Remontowy Spółdzielni (strona 9)	
– Stan Funduszu na koniec roku	119 891,30 zł

Już wtedy na rachunku bankowym Spółdzielni było mniej środków finansowych niż wynosiła sama suma środków Funduszu Remontowego, czyli na rachunku bankowym w dniu 31.12.2020 roku nie było wszystkich środków zgromadzonych przez właścicieli lokali jako odpisy na Wydzielony Fundusz Remontowy.

Należy przypuszczać, że środki Funduszu Remontowego we wcześniejszych latach mogły być przeznaczane na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, co stanowiłoby naruszenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni. Ale równocześnie istnieją również środki finansowe zgromadzone przez Spółdzielnię na rachunku depozytowym zwanym potocznie „lokata”. W tej sytuacji należy przyjąć, że znaczna część środków z odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy Spółdzielni od lat znajduje się na rachunku depozytowym Spółdzielni, zamiast być wykorzystywana na remonty.

Średnie miesięczne koszty ponoszone przez Spółdzielnię w okresie całego roku wynoszą około: 60 000,00 zł.

Średnie miesięczne koszty ponoszone przez Spółdzielnię w okresie letnim wynoszą około: 35 000,00 zł.

Comiesięczny odpis na Fundusz Remontowy wnoszony przez właścicieli lokali mieszkalnych i lokali usługowych wynosi łącznie: 4 793,14 zł.

Oznacza to, że obecnie Spółdzielnia nie może już zlecić wykonania praktycznie żadnych istotnych robót remontowych, bo nie dysponuje środkami finansowymi na pokrycie kosztów zaciąganych przy tym zobowiązań.

Zarząd Spółdzielni nie zamierza w tej sytuacji ani narażać się na odpowiedzialność finansową i/lub karną, ani narażać Spółdzielni na procesy sądowe, obciążanie hipoteki lub egzekucje z majątku, ani też zaciągać kredytów na pokrycie zobowiązań.

Jedynym sposobem choćby częściowej poprawy sytuacji jest zdaniem Zarządu likwidacja tzw. „lokaty” i przeznaczenie jej na pokrycie kosztów koniecznych robót remontowych. Na dzień 01.06.2022 r. na rachunku depozytowym Spółdzielni znajduje się kwota 161 617,89 zł. Chociaż zgodnie ze Statutem Spółdzielni czynności finansowe związane z gospodarką i zabezpieczeniem majątku Spółdzielni stanowią wyłączną kompetencję Zarządu, to jednak ze względu na wieloletnie zaszłości Zarząd Spółdzielni wystąpi do Walnego Zgromadzenia z propozycją wspólnego podjęcia decyzji o likwidacji tej tzw. „lokaty” i przeznaczeniu środków na konieczne roboty remontowe.

Pozwoliłoby to zacząć planować kolejne prawdziwe remonty, choćby modernizacji hydroforni i remontu dachu. Sama modernizacja hydroforni to spory koszt, a remont dachu to już duża kwota, której nie da się ustalić bez uprzedniego opracowania uproszczonej dokumentacji. Dokumentacja ta powinna objąć: konieczny zakres rzeczowy robót, dobór technologii poszczególnych robót, wymagania materiałowe, przedmiary robót, a także kosztorys inwestorski, który pozwoli ocenić szanse i możliwy harmonogram wykonania tego remontu. Dopiero po zapoznaniu się z taką dokumentacją można będzie ocenić szanse wykonania planowanego remontu dachu i przystąpić do procedur wyboru wykonawcy.

Dlatego Zarząd postanowił, że we własnym zakresie przygotowuje opis przedmiotu zamówienia na modernizację hydroforni i wspólnie z WZN rozpowszechni zapytanie ofertowe w Internecie oraz prześle je do firm świadczących takie usługi. Zarząd umieści również zapytanie ofertowe na wszystkich stronach internetowych oferujących darmowe ogłoszenia, w tym na: fixly.pl, needhelp.com, lento.pl, gumtree.pl, oferta.pl i firmybudowlane.pl.

Zarząd podjął także decyzję, że zgodnie z postanowieniami § 3. ust. 3. pkt j. oraz § 9. ust. 1. Umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością przy ulicy Sztabowej 78-80A we Wrocławiu z dnia 20.01.2021 r. upoważnia „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” do znalezienia wykonawcy i zawarcia umowy lub umowy – zlecenia na wykonanie uproszczonej dokumentacji do zapytania ofertowego o remont dachu wraz z przedmiarem robót oraz kosztorysem inwestorskim. Wykonawca musi posiadać uprawnienia budowlane. Zarząd ustalił limit kosztu tej dokumentacji na kwotę 4000 zł netto. Zarząd podjął w tej sprawie Uchwałę nr 1/17/2022 z dnia 1 czerwca 2022 r., która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

Uchwała nr 1/17/2022

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 1 czerwca 2022 r.

w sprawie dokumentacji do remontu dachu.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. ust. 2., Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu postanawia, co następuje.

§ 1.

1. Zgodnie z postanowieniami § 3. ust. 3. pkt j. oraz § 9. ust. 1. Umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością przy ulicy Sztabowej 78-80A we Wrocławiu z dnia 20.01.2021 r. Zarząd upoważnia „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” do znalezienia wykonawcy i zawarcia umowy lub umowy – zlecenia na wykonanie uproszczonej dokumentacji do zapytania ofertowego o remont dachu budynku mieszkalnego Spółdzielni wraz z przedmiarem robót oraz kosztorysem inwestorskim.

2. Wykonawca musi posiadać uprawnienia budowlane do kierowania robotami bez ograniczeń.

3. Ustala się limit kosztu tej umowy lub umowy – zlecenia na kwotę 4000 zł netto.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

