

**PROTOKÓŁ NR 30/2022**  
**posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu**  
odbytego w dniu 7 listopada 2022 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza stanu Wydzielonego Funduszu Remontowego Spółdzielni.
2. Decyzje w sprawie realizacji kolejnych zadań z „Planu remontowego na 2022 rok”.

**Ad 1.**

Zarząd ponownie przeanalizował możliwość ustalenia prawidłowej wysokości odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy Spółdzielni.

Po raz pierwszy Zarząd zidentyfikował niejasną sytuację wysokości odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy w swoim protokole Nr 17/2022 z dnia 01.06.2022 r. Zarząd stwierdził wówczas, że na rachunku bankowym Spółdzielni nie ma wszystkich środków wpłacanych do Spółdzielni przez właścicieli lokali jako odpisy na Wydzielony Fundusz Remontowy.

Dokładniejsza analiza wykazała, że ta sytuacja ciągnie się od lat wcześniejszych.

Na dzień 31.12.2020 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 koniec 2020 roku na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni było mniej środków finansowych niż wynosił stan Funduszu Remontowego, co oznacza, że w dniu 31.12.2020 r. na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni nie było wszystkich środków Wydzielonego Funduszu Remontowego.

Problem ten został dokładniej rozpoznany dopiero po ostatnim Walnym Zgromadzeniu.

Niedobór środków na funduszu remontowym nie jest równy prostemu niedoborowi środków wynikającemu ze „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok”, bowiem na rachunku bieżącym Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. oprócz kwoty 119 891,30 zł równej stanowi Wydzielonego Funduszu Remontowego (**WFR**) normalnie powinny się znajdować także środki na bieżącą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (**GZM**).

Sytuacja Wydzielonego Funduszu Remontowego dodatkowo skomplikowała się po podjęciu w dniu 23.06.2022 r. przez Walne Zgromadzenie Uchwały nr 18, która przeznaczyła środki finansowe zgromadzone na Lokacie, na Wydzielony Fundusz Remontowy Spółdzielni.

W związku z tym Zarząd wystąpił do WZN – zarządcy nieruchomości świadczącego obsługę rachunkowo - księgową Spółdzielni, o ustalenie jaka część środków zgromadzonych na Lokacie w dniu 31.12.2020 r. może zostać przekięgowana na Wydzielony Fundusz Remontowy na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 18 z dnia 23.06.2022 r.

Według protokołu Komisji Przetargowej z dnia 31.01.2005 r. ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Sztabowej 80/2, przedmiotowe mieszkanie o powierzchni użytkowej 69,6 m<sup>2</sup> zostało sprzedane w dniu 31.01.2005 r. za kwotę 167 040,00 zł. Pozostałe ze sprzedaży mieszkania środki finansowe w kwocie 132 146,17 zł w styczniu 2007 r. zostały ulokowane na Lokacie.

WZN przeanalizował sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2004 ÷ 2008 i niestety nie znalazł w nich wzmianki o sprzedaży spółdzielczego prawa własności do lokalu 80/2, dlatego nie dało się jednoznacznie stwierdzić, jak środki ze sprzedaży tego lokalu zostały zaksięgowane, prawdopodobnie na kapitał własny, który wzrósł w 2005 roku w stosunku do 2004 roku, a nie powinien.

Nie ma to jednak większego znaczenia dla możliwości ustalenia jaka część Lokaty obecnie stanowi środki WFR. Jednak teza, że niecała Lokata może być przeznaczona na zwiększenie WFR jest prawdziwa. Jest to oczywiste także ze względu na stratę za 2020 rok (ujemny wynik na GZM) wynoszącą 39 531,45 zł zgodnie ze Sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2020 rok, „II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat. Wynik z całokształtu działalności gospodarczej za 2020 rok.” (str. 10). Jeżeli bowiem w bieżącej działalności Spółdzielni w 2020 roku pojawiły się straty, a Spółdzielnia nie utraciła płynności finansowej, oznacza to, że w przepływach finansowych pojawiły się środki innego pochodzenia, niż wpływy z bieżącej działalności.

W zaistniałej sytuacji, aby doprowadzić do tego, żeby cała pula środków WFR miała pokrycie w środkach finansowych znajdujących się na rachunku bankowym, ustalenia wymagałyby nie tylko kwota, która powinna zostać przeksięgowana z Kapitałów własnych na Fundusze specjalne (WFR), ale także czy prawo spółdzielcze pozwala na taką operację.

W tej sytuacji Zarząd uznał, że nie jest możliwe wykonanie Uchwały Nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022 r. Uchwała Zarządu w tej sprawie stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu.

## **Ad 2.**

Zarząd ponownie przeanalizował możliwości dalszej realizacji planu remontów na 2022 rok.

W związku z opisanym powyżej brakiem możliwości wykonania Uchwały nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022 r.,

**stan środków Wydzielonego Funduszu Remontowego na dzień 31.10.2022 r.**

po uwzględnieniu:

- odpisów na fundusz remontowy według ewidencji księgowej oraz
- nadwyżki bilansowej za 2021 r. na podstawie Uchwały nr 13 Walnego Zgromadzenia, wynosił: **97 494,19 zł.**

Natomiast **stan środków na bieżącym rachunku bankowym na dzień 31.10.2022 r.**

wynosił: **123 106,18 zł,**

a minimalna pula środków niezbędnych na pokrycie bieżących miesięcznych kosztów GZM wynosi obecnie **65 000 zł miesięcznie.**

**Zatem dostępna kwota środków funduszu remontowego niestety w żaden sposób nie pozwala zrealizować pozostałych zadań objętych „Planem remontów na 2022 rok.”**

Zgodnie z zastrzeżeniami zawartymi w punkcie 4. Protokołu Nr 14/2022 Zarządu z dnia 28 kwietnia 2022 r. Zarząd wykreślił część zadań z planu remontów na 2022 rok i będzie czynił starania o zwiększenie w 2023 r. odpisów na fundusz remontowy, by udało się je zrealizować w latach przyszłych.

Stan pozostałych do wykonania zadań z planu remontów wygląda następująco.

Nie było możliwe zrealizowanie remontu dachu, ponieważ dostępna kwota środków funduszu remontowego jest kilkakrotnie mniejsza nawet od połowy kosztu remontu dachu, który został ustalony w kosztorysie inwestorskim opracowanym na podstawie Uchwały Zarządu nr 1/17/2022 z dnia 01.06.2022 r.

Na dodatek cena jedynej uzyskanej przez WZN oferty na remont dachu od firmy (konsorcjum) Evenflow jest znacząco większa od kosztu ustalonego w naszym kosztorysie inwestorskim. Dlatego Zarząd jest zmuszony odrzucić tę jedyną otrzymaną ofertę na remont dachu. Uniemożliwia to jakiegokolwiek rozpoczęcie remontu jeszcze w tym roku.

Obecnie koszt remontu dachu (według kosztorysu inwestorskiego) kilkakrotnie przekracza założony w planie budżet na to zadanie. Spółdzielni nie stać na remont dachu nawet po podzieleniu tego remontu na część obejmującą dachy z blachy trapezowej realizowaną w jednym roku i część obejmującą dachy z papy realizowaną w kolejnym roku.

Zarząd nie jest w stanie wykonać tego zadania z uwagi na zbyt mały budżet. Do przyszłego planu remontów zadanie to zostanie wpisane w podziale na 2 części i ze zaktualizowanymi kosztami.

Zarząd nadal zbiera oferty na remont hydroforni. Kilka ofert już wpłynęło za pośrednictwem WZN, ale żadna z nich nie obejmuje kompleksowo wszystkich oczekiwanych robót.

Wymiana hamulców w wyciągarkach dźwigów osobowych została zlecona firmie Lift-Start świadczącej konserwację dźwigów dla naszej Spółdzielni. Roboty zostaną wykonane w terminie gwarantującym jak najmniejsze koszty corocznych przeglądów przez UDT (prawdopodobnie zostaną wykonane bezpośrednio przed przeglądami).

Powiązane zadania wymiana posadzki w wiacie śmietnikowej i naprawa drogi wewnętrznej zostały wstrzymane z powodu przyjęcia do realizacji przez ostatnie Walne Zgromadzenie wniosku o likwidację wiaty śmietnikowej i przeniesienie śmietnika w sąsiedztwo istniejących śmietników obsługujących budynki przy ul. Drukarskiej 31-47 (mrówkowiec) i Sztabowej 82. Po tej decyzji Walnego Zgromadzenia Zarząd uzyskał przy wsparciu WZN ofertę na nową wiatę śmietnikową i przedstawił ją Radzie Nadzorczej, jednak Rada na posiedzeniu w dniu 22.10.2022 r. poinformowała Zarząd, że nie wyraża zgody na umieszczenie wykonania nowej wiaty śmietnikowej w planie remontów na 2022 rok. Zarząd nie otrzymał jeszcze pisemnych decyzji Rady Nadzorczej w tej sprawie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu



# Uchwała nr 1/30/2022

## Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 7 listopada 2022 r.

w sprawie ustalenia właściwej wysokości odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy.

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

### § 1.

W związku z wykazaniem w „Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni za 2020 rok” na dzień 31.12.2020 r. kwoty środków pieniężnych na bieżącym rachunku bankowym mniejszej niż kwota środków Wydzielonego Funduszu Remontowego oraz brakiem możliwości ustalenia jaka kwota z Lokaty wymagałaby przeksięgowania na WFR z Kapitałów własnych, a także koniecznością uprzedniego uzyskania pewnego rozstrzygnięcia, czy prawo spółdzielcze pozwala na taką operację, Zarząd postanowił, że nie jest możliwe wykonanie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” Nr 18 z dnia 23.06.2022 r. o przeznaczeniu środków finansowych zgromadzonych na lokacie bankowej na wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

### § 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

### § 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu

