

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
za okres od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 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 w dniu 20.12.1990 r. i został oddany do eksploatacji i zasiedlony w pierwszym kwartale 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 innej Księgi Wieczystej nr 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

Spółdzielnia posiada jedną nieruchomość gruntową o pow. 2840 m² zabudowaną wielorodzinnym budynkiem mieszkalno – usługowym o całkowitej powierzchni użytkowej 4357.40 m². Budynek ma długość równą 66,60 m, szerokość w rzucie 20,00 m i wysokość całkowitą około 28 m.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. Spółdzielnia liczy 85 członków. Dwie osoby fizyczne posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (odrębna własność) nie będąc członkami Spółdzielni. W lokalach mieszkalnych Spółdzielni w dniu 31.12.2022 r. mieszkało łącznie 118 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 do 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 kontroli stanu technicznego budynku wynikało, że potrzebował remontów i napraw, niektórych koniecznych do przeprowadzenia niezwłocznie, w tym: wymiany hydroforni, wymiany poziomów instalacji centralnego ogrzewania oraz remontu pokrycia dachu. Z protokołów okresowych kontroli stanu technicznego wynikało, że budynek czekał na kilka zaległych napraw już od wielu 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 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Typ lokalu	Rodzaj własności	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa całkowita [m ²]	Udział [%]
Lokale mieszkalne	spółdzielcze własnościowe			
	prawo do lokalu	29	2036,4	46,7%
	odrębna własność lokalu	27	1890,3	43,4%
	razem	56	3926,7	90,1%
Lokale użytkowe	odrębna własność lokalu	2	430,7	9,9%
Ogółem	spółdzielcze własnościowe			
	prawo do lokalu	29	2036,4	46,7%
	odrębna własność lokalu	29	2321,0	53,3%
	razem	58	4357,4	100,0%

Właścicielami wszystkich 56. lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. były osoby fizyczne, jeden lokal użytkowy należał do osoby fizycznej, drugi do spółki cywilnej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2022 roku, Zarząd zawarł jedną notarialną umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Organy Statutowe Spółdzielni

Aktem normującym stosunki prawne wewnątrz Spółdzielni jest Statut zmieniony na Walnym Zgromadzeniu Członków S.M. „Słoneczna” w dniu 23 czerwca 2022 r. oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

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

Obowiązujący Statut Spółdzielni jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-podstawowe/>

Walne Zgromadzenie

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi i postanowieniem § 28 i § 30 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków S.M. „Słoneczna” za 2019 rok i 2020 rok nie było zwoływane ze względu na epidemię Covid-19. Zgodnie z art. 90 ustawy z 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020r. poz.568 ze zm.), Walne Zgromadzenie mogło zostać zwołane dopiero w terminie 6 tygodni od daty odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii Covid-19.

W związku z uchynieniem z dniem 16.05.2022 r. stanu epidemii Covid-19, Zarząd zwołał na dzień 23.06.2022 r. Walne Zgromadzenie za lata zaległe 2019 i 2020 oraz za ostatni 2021 rok.

Walne Zgromadzenie odbyło się w ustalonym terminie, a jego protokół został przekazany do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego. Protokół ten jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-organow-spoldzielni/>

Rada Nadzorcza

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi i postanowieniem § 28 i § 50 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym w skład Rady Nadzorczej do dnia 23.06.2022 r. wchodził:

- Barbara Harhala,
- Andrzej Marszałek.

Kadencja tych członków Rady Nadzorczej upłynęła i zakończyła się z chwilą powołania przez Walne Zgromadzenie S.M. „Słoneczna” w dniu 23.06.2022 r. nowej Rady Nadzorczej w składzie:

- Danuta Kaprykowska,
- Henryk Krakowczyk,
- Henryk Koczwaro.

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

Zarząd

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi i postanowieniem § 28 i § 56 Statutu Spółdzielni, Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie jednoosobowym:

- Marek Kwiatkowski.

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

Funkcjonowanie Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2021 poz. 648), ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1465) oraz Statutu i przyjętych na jego podstawie regulaminów.

W 2022 roku funkcjonowanie Spółdzielni opierało się na zasadach ustanowionych rok wcześniej, kiedy to, zmienił się sposób zarządzania nieruchomością – zaangażowano profesjonalnego zarządcę nieruchomości, wprowadzone zostały nowoczesne formy kontaktów i sposoby wymiany informacji, a członkowie Spółdzielni uzyskali możliwość bezpośredniego dostępu do informacji o stanie swoich spraw w Spółdzielni.

W 2022 roku sprawnie funkcjonowały następujące rozwiązania 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 na dedykowaną stronę internetową,
- całodobowy system alertowego powiadomienia SMS-ami o awariach i nagłych zdarzeniach
- oraz kontakt za pośrednictwem poczty elektronicznej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2022 roku, kompleksową obsługę Spółdzielni świadczyła firma „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” z Poznania, która ma obsługującą naszą Spółdzielnię Biuro Obsługi Klienta we Wrocławiu. 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. WZN dostarczył i utrzymuje Internetową Kartotekę Mieszkańca, system zgłaszania awarii oraz system powiadamiania alertowego.

Spółdzielnia nie zatrudnia żadnego pracownika administracyjno- biurowego i nie zawarła żadnej umowy o pracę z Zarządem. W 2022 roku Spółdzielnia zatrudniała wyłącznie gospodarza budynku na pół etatu.

Oprócz WZN (zarządcy nieruchomości) w 2022 roku stałe usługi dla Spółdzielni świadczyły także m. in. następujące firmy zewnętrzne:

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

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

Spółdzielnia przestrzegała zasad poufności i tajemnicy służbowej i handlowej oraz chroniła dane osobowe zgodnie z prawem UE i prawem krajowym.

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

Spółdzielnia publikuje na swojej stronie internetowej m.in.:

- [ustawy, Statut, regulaminy](#),
- [protokoły Walnego Zgromadzenia](#),
- [protokoły posiedzeń Rady Nadzorczej](#),
- [protokoły posiedzeń Zarządu](#),
- [informacje o zarządcy nieruchomości](#),
- [plany i sprawozdania](#),
- [informacje o remontach](#),
- [przetargi](#),
- informacje o funkcjonowaniu Spółdzielni, w tym o:
 - [Internetowej Kartotece Mieszkańca](#),
 - [sposobach zgłaszania awarii](#),
 - [powiadomieniach alertowych](#),
- [telefony alarmowe](#),
- [informacje o dostawcach mediów i usługodawcach](#)
- oraz [komunikaty](#) istotne dla właścicieli lokali i członków Spółdzielni.

Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2022 roku

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

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

Na dzień 31.12.2022 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 2022 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 2022 rok” zostało sporządzone w ramach obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością przez firmę „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości”.

Podstawowe informacje z Bilansu za 2022 rok

Z Bilansu (w wariantcie porównawczym do poprzedniego roku) wynika następująca sytuacja Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.

AKTYWA		rok 2022	rok 2021
A	Aktywa trwałe	1 559 586,19	1 596 767,11
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	1 559 586,19	1 596 767,11
1	Środki trwałe	1 559 586,19	1 596 767,11
a)	grunty	223 147,44	223 147,44
b)	budynki, lokale	1 336 438,75	1 373 619,67
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	423 864,94	448 013,45
I	Zapasy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	49 326,12	63 608,06
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	49 326,12	63 608,06
III	Inwestycje krótkoterminowe	340 836,16	347 015,32
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	340 836,16	347 015,32
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33 702,66	37 390,07
1	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 077,51	1 811,77
2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	31 625,15	35 578,30
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)		1 983 451,13	2 044 780,56

PASywa		rok 2022	rok 2021
A	Fundusze własne	1 725 932,16	1 765 717,43
I	Fundusz podstawowy	1 694 434,60	1 731 615,52
1	Fundusz udziałowy	0,00	0,00
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	357 995,85	357 995,85
3	Fundusz wkładów budowlanych	1 336 438,75	1 373 619,67
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	31 497,56	34 101,91
VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	257 518,97	313 165,04
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	257 518,97	265 414,24
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	134 687,13	93 504,57
4	Fundusze specjalne, w tym: - fundusz remontowy	122 831,84	171 909,67
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	13 648,89
PASywa razem (suma poz. A + B)		1 983 451,13	2 044 780,56

Bilans pokazuje, że w okresie sprawozdawczym, tj. w 2022 roku, pomimo dużej inflacji i znaczących wzrostów cen towarów i usług, Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto (**dochód netto**) w wysokości **31 497,56 zł**.

Zarząd podkreśla, że osiągnięcie nadwyżki bilansowej na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stało się możliwe wyłącznie dzięki wprowadzonym zmianom organizacyjnym i oszczędnościom na kosztach administracji w 2022 roku.

Podstawowe informacje z Rachunku zysków i strat za 2022 rok

Rachunek zysków i strat (w wariantcie porównawczym do poprzedniego roku) przedstawia następującą sytuację Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.

		rok 2022	rok 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	796 987,84	848 703,55
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	796 987,84	848 703,55
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	796 987,84	848 703,55
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	-34 101,91
B	Koszty działalności operacyjnej	760 593,54	809 553,70
I	Amortyzacja	0,00	359,00
II	Zużycie materiałów i energii	488 937,41	576 559,76
III	Usługi obce	76 115,97	68 497,50
IV	Podatki i opłaty	47 044,75	47 610,34
V	Wynagrodzenia	81 319,89	52 504,13
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 468,84	6 246,54
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	60 706,68	57 776,43
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe	760 593,54	809 553,70
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A- B)	36 394,30	39 149,85
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	796 987,84	848 703,55
II	Wynik na działalności pozostałej (C - C.I)	-760 593,54	-809 553,70
D	Pozostałe przychody operacyjne	34 931,39	3,78
E	Pozostałe koszty operacyjne	39 748,74	4 983,02
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	31 576,95	34 170,61
G	Przychody finansowe	16,11	16,11
H	Koszty finansowe	94,50	57,81
I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	31 498,56	34 128,91
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)	31 498,56	34 128,91
J	Podatek dochodowy	1,00	27,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	31 497,56	34 101,91

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Sprawozdania Finansowego za 2022 rok

Informacja o środkach pieniężnych.

	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunku bankowym	179 060,00	185 255,27
Lokata	161 776,16	161 760,05
Razem	340 836,16	347 015,32

Wynik z całokształtu działalności gospodarczej w 2022 roku.

	Koszty	Obciążenia	Wynik
Eksploatacja - lokale mieszkalne	96 897,61	118 765,93	21 868,32
Odpis na fundusz remontowy - lokale mieszkalne	60 350,48	60 350,48	0,00
Utrzymanie dźwigów - lokale mieszkalne	26 417,42	17 967,06	-8 450,36
Zimna woda i ścieki - lokale mieszkalne	43 541,59	71 258,35	27 716,76
Zimna woda i ścieki - lokale użytkowe + SMME	52 837,80	52 837,80	0,00
Gospodarka odpadami komunalnymi	38 614,32	38 614,32	0,00
Podatki i opłaty	8 786,63	8 489,02	-297,61
Energia elektryczna klatek schodowych	11 484,92	13 698,64	2 213,72
Energia ciepła - lokale mieszkalne	213 264,20	187 012,76	- 26 251,44
Energia ciepła - lokale użytkowe + SMME	165 900,48	190 822,19	24 921,71
Eksploatacja - lokale użytkowe	42 498,09	37 171,29	-5 326,80
Działalność finansowa	94,50	16,11	-78,39
Pozostała działalność operacyjna	39 748,74	34 931,39	-4 817,35
Razem:	800 436,78	831 935,34	31 498,56
Podatek CIT za 2022 rok			1,00
Wynik netto na GZM			31 497,56

Uwaga.

Ponieważ na dzień 31.12.2020 r. ujemny wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wynosił - 39 531,45 zł netto, to zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/5/2020 z dnia 10 grudnia 2020 roku strata ta pozostaje do rozliczenia w przyszłych okresach sprawozdawczych do 2030 roku.

Na tej podstawie w roku 2022 odpisano 1/10, czyli -3 953,15 zł z ujemnego wyniku z 2020 roku.

Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe.

	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Pracownicy administracyjno-biurowi	0	0
Pracownicy gospodarczy	0,5	0,5
Razem:	0,5	0,5

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmienionym zakresie.

Wykonanie niektórych uchwał Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenia Członków S.M. „Słoneczna” z dnia 23.06.2022 r. podjęło m. in. następujące uchwały dotyczące środków finansowych Spółdzielni:

- Uchwałę Nr 13. w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2021 rok, która przeznaczała zysk netto – nadwyżkę bilansową na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za 2021 rok w wysokości 34 101,91 zł na wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni

oraz

- Uchwałę Nr 18. w sprawie przeznaczenia środków finansowych Spółdzielni zgromadzonych na rachunku depozytowym numer 03 1500 1168 1211 6007 1319 0000 w Santander Bank Polska S.A. (potocznie zwanych Lokatą) w wysokości 161 760,05 zł według stanu na dzień 31.12.2021 r., na wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni.

Uchwała Nr 13. Walnego Zgromadzenia została wykonana, przez co Wydzielony Fundusz Remontowy Spółdzielni został zasilony kwotą 34 101,91 zł, która zwiększyła pulę środków dostępnych na realizację zaplanowanych zadań remontowych.

Natomiast Uchwała Nr 18. Walnego Zgromadzenia nie mogła zostać wykonana. Powody zostały opisane w protokole Zarządu Nr 30/2022 z dnia 07.11.2022 r. i zostaną przytoczone poniżej.

Po analizach sprawozdań finansowych Spółdzielni z lat poprzednich Zarząd zidentyfikował niejasną sytuację wysokości odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy. W Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni za 2020 rok w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego Spółdzielni” zawarte są następujące informacje opisujące stan na dzień 31.12.2020 r:

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

Oznacza to, że 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.

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**).

Niedobór środków finansowych na Wydzielonym Funduszu Remontowym dodatkowo skomplikował 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 również obsługę rachunkowo - księgową Spółdzielni, o ustalenie jaka część środków zgromadzonych na Lokacie w dniu 31.12.2020 r. może zostać przeksięgowana na Wydzielony Fundusz Remontowy na podstawie Uchwały Nr 18 Walnego Zgromadzenia.

Środki zgromadzone na Lokacie pochodzą ze sprzedaży mieszkania 80/2. 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 m² 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 miało to jednak większego znaczenia dla możliwości ustalenia jaka część Lokaty obecnie stanowi środki WFR, ale teza, że niecała Lokata może być przeznaczona na zwiększenie WFR okazała się prawdziwa.

Jest to oczywiste także ze względu na stratę za 2020 rok (ujemny wynik na GZM) wynoszącą -39 531,45 zł wykazaną w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni za 2020 rok, bowiem jeżeli 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. Tu oznaczać to może, że wówczas na bieżącą działalność zostały wykorzystane środki Wydzielonego Funduszu Remontowego znajdujące się na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni.

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

W tej sytuacji Zarząd był zmuszony uznać, że wykonanie Uchwały Nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022 r. nie jest możliwe.

Działalność Spółdzielni w 2022 roku.

Działania Zarządu

Zarząd Spółdzielni w obecnym składzie pełnił funkcje przez cały 2022 rok. W tym czasie odbył 33 protokołowane posiedzenia. Wszystkie protokoły posiedzeń Zarządu wraz z podjętymi uchwałami zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-zarzadu-2022-r/>

W dniu 20.01.2022 r. odbył się coroczny przegląd techniczny dźwigów przeprowadzany przez Urząd Dozory Technicznego (UDT). W wyniku przeglądu UDT stwierdził właściwy stan techniczny trzech dźwigów osobowych w klatkach 78, 78A i 80A oraz nadmierne zużycie koła ciernego wyciągarki w klatce 80 i nakazał wymianę tego koła na nowe. W związku z decyzją UDT Zarząd podjął decyzję o pilnym zleceniu wymiany koła ciernego firmie świadczącej stałą usługę konserwacji dźwigów dla naszej Spółdzielni. Niezbędne koło cierne zostało wyprodukowane i zamontowane pod nadzorem UDT.

Jeszcze w 2021 roku Zarząd przeanalizował obowiązujący w Spółdzielni od wielu lat rozdział ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów ciepła na wnoszone przez właścicieli lokali opłaty za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody. Ta szacunkowa analiza ujawniła fundamentalny problem. Okazało się, że rozdział kosztów ciepła był całkowicie oderwany od rzeczywistych kosztów, a stawki opłat były całkowicie nieadekwatne do rzeczywistych kosztów. Z analizy wynikało, że szacunkowy koszt ciepła zużywanego do podgrzania wody był wielokrotnie zaniżony w stosunku do kosztów rzeczywistych, a szacunkowy koszt ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania okazał się dwukrotnie zawyżony. Od wielu lat stwarzało to sytuację, w której ciepła woda w naszej Spółdzielni była wielokrotnie tańsza niż powinna kosztować i nie opłacało się jej oszczędzać. W ten sposób przez wiele lat Spółdzielnia niejako promowała działania nieekologiczne, a co jest o wiele ważniejsze – nieadekwatnie obciążała właścicieli lokali kosztami zużytego ciepła. Wszyscy przez cały rok płacili podwójnie za centralne ogrzewanie po to, żeby niektórzy mogli przez cały rok do woli korzystać z nadzwyczaj taniej ciepłej wody. W efekcie takiego ustalenia stawek opłat za podgrzewanie wody i za centralne ogrzewanie, przez wiele lat suma wszystkich opłat za podgrzewanie wody pokrywała tylko 9%, a suma wszystkich opłat za centralne ogrzewanie pokrywała aż 91% rzeczywistych kosztów ciepła dostarczanego do naszego budynku. Aby temu przeciwdziałać konieczne było urealnienie stawek opłat za podgrzanie wody i stawek opłat za centralne ogrzewanie, więc Zarząd wystąpił wówczas do Rady Nadzorczej ze stosownym wnioskiem.

Można było to zrobić jedynie po ustaleniu faktycznych kosztów ciepła zużywanego na podgrzanie wody i na centralne ogrzewanie, a to z kolei było możliwe dopiero po dodatkowym opomiarowaniu węzła cieplnego i zamówieniu w FORTUM usługi monitorowania węzła. Dlatego Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o zgodę na zamontowanie dodatkowego licznika ciepła na wymienniku ciepłej wody użytkowej, uruchomienie systemu monitoringu, montaż dodatkowego wodomierza mierzącego pobór ciepłej wody oraz o zgodę na zmianę sposobu rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynku polegającą na rozdzieleniu kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania od kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzania wody. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wykonanie dodatkowego opomiarowania węzła cieplnego oraz zaproponowaną zmianę sposobu rozliczania kosztów ciepła.

Na skutek niemal rocznych starań Zarządu na samym początku 2022 roku Spółdzielnia uzyskała od Fortum informację, że węzeł cieplny w naszym budynku zostanie zmodernizowany. W styczniu 2022 r. Zarząd wynegocjował z Fortum zainstalowanie na wejściu do wymiennika ciepłej wody użytkowej dodatkowego wodomierza wyposażonego w moduł komunikacyjny dostarczający informacji o bieżącym zużyciu ciepłej wody przez cały budynek. Zarząd od dawna zamierzał we własnym zakresie

zamontować taki wodomierz poza pomieszczeniem węzła cieplnego przy okazji wymiany poziomów instalacyjnych. Niestety taki wodomierz wymagałby jednak odrębnych regularnych odczytów zużycia ciepłej wody. Dlatego Zarząd negocjował z Fortum umieszczenie tego wodomierza w węźle cieplnym bezpośrednio przed wymiennikiem ciepłej wody użytkowej i podłączenie go do systemu monitoringu, co dawało odczyty zużycia ciepłej wody dostępne online w usłudze Fortum Monitoring.

W pierwszej połowie 2022 roku, po zakończeniu sezonu grzewczego, węzeł cieplny obsługujący nasz budynek został gruntownie zmodernizowany (<https://sloneczna.wroclaw.pl/nowy-wezel-cieplny/>). Przy tym w nowym węźle cieplnym został zainstalowany precyzyjny układ pomiarowy pozwalający koszty ciepła zużywanego przez budynek rozdzielić na koszty ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania od kosztów ciepła zużywanego na podgrzewanie wody. Został także uruchomiony system Fortum Monitoring.

W związku z tym Zarząd ponownie przeanalizował rozliczenia za ciepło, tym razem opierając się już na dokładnych kosztach i dokładnych danych o zużyciu ciepła i ciepłej wody. Zarząd ustalił, że całkowicie potwierdziły się wcześniejsze analizy sprzed roku dotyczące niewłaściwego rozdziału kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie i na ciepłą wodę. Potwierdziło się, że za ogrzewanie wszyscy dwukrotnie przepłacamy, a ciepłą wodę mamy za bezcen.

Dlatego Spółdzielnia wykonała regulację opłat za ciepło polegającą na ustaleniu nowych stawek opłat opartych na faktycznych kosztach ciepła zużywanego na potrzeby podgrzewania wody i na potrzeby centralnego ogrzewania. Na wniosek Zarządu regulacja została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą i wszyscy właściciele lokali zostali poinformowani pismem z dnia 26.10.2022 r. zarówno o przyczynach tej regulacji, jak i o zmianach stawek opłat za podgrzanie wody i za centralne ogrzewanie. Regulacja opłat za ciepło polegała na jednoczesnym:

- zmniejszeniu stawki za centralne ogrzewanie z 4,52 zł/m² na 2,49 zł/m²
- oraz zwiększeniu stawki za podgrzanie wody z 11,45 zł/m³ na 61,90 zł/m³.

Pismo powyższe informowało również o skutkach tej regulacji. Mówiło ono, że po zmianie stawek opłat, globalna suma zaliczek wpłacana przez wszystkie lokale na centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody nie ulegnie żadnej zmianie oraz że w wyniku tej regulacji stawek opłat aż 38 lokali (66%) będzie płacić mniejszy czynsz niż dotychczas, a większe opłaty czynszowe będzie wносить 20 lokali (34%), w których zużywane są duże ilości ciepłej wody.

Walne Zgromadzenie za lata 2019 i 2020 nie było zwoływane ze względu na epidemię, bo zgodnie z prawem mogło ono zostać zwołane dopiero w terminie 6 tygodni po odwołaniu stanu epidemii Covid-19. W związku z uchycieniem z dniem 16.05.2022 r. stanu epidemii, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie na dzień 23.06.2022 r. Objęło ono swoim porządkiem dwa zaległe lata 2019 i 2020 oraz ostatni rok gospodarczy 2021. W związku z tym było trzykrotnie bardziej obszerne, bo musiało załatwić sprawy za dwa lata zaległe: przedstawienie i przyjęcie sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych za 2019 i 2020 r. oraz sprawozdań Rady Nadzorczej z działalności za 2019 i 2020 r., a następnie sprawy za ostatni rok gospodarczy: przedstawienie i przyjęcie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2021 r. oraz sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 r. Ponadto w porządku obrad znalazły się także wybory członków Rady Nadzorczej na następną kadencję. Pomimo potrójnego zakresu rzeczowego oraz innych przeszkód, Zarząd wspólnie z ustępującą Radą Nadzorczą przygotował i przeprowadził obrady Walnego Zgromadzenia. Dokumenty przyjęte i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie łącznie ze zmienionym Statutem S.M. Słoneczna zostały przesłane przez Zarząd do KRS. Protokół obrad znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/wp-content/uploads/2022/08/Protokol-Walnego-Zgromadzenia-SM-Sloneczna-za-2021-rok.pdf>

Pod koniec 2022 roku Zarząd wspólnie z zarządcą nieruchomości (WZN) przeprowadził wymagane prawem kontrole stanu technicznego i przeglądy nieruchomości Spółdzielni. Przegląd budowlany 5-cio letni został wykonany zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1a, pkt 1b i pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Objął on sprawdzenie: (1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, (2) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, (3) stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska. Przegląd elektryczny 5-cio letni objął następujące pomiary elektryczne: (1) badanie skuteczności samoczynnego wyłączenia, (2) badanie rezystancji izolacji obwodów i urządzeń, (3) badanie wyłączników różnicowoprądowych, (4) badanie rezystancji uziemień piorunochronnych. Przegląd gazowy objął okresową kontrolę stanu technicznego obiektu budowlanego, czyli roczną kontrolę gazową wszystkich instalacji i urządzeń w lokalach mieszkalnych i usługowych. Przegląd wentylacyjny objął okresową kontrolę stanu technicznego obiektu budowlanego, czyli roczną kontrolę kominiarską we wszystkich lokalach mieszkalnych i usługowych. Wszystkie kontrole stanu technicznego i przeglądy wykonali upoważnieni specjaliści posiadający wymagane uprawnienia zawodowe.

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 ciepły, na koszt FORTUM – dostawcy ciepła.

Ponadto Zarząd w 2022 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, a także opracowaniem planów finansowych i remontowych Spółdzielni.

Cyklicznie co miesiąc Zarząd analizował i oceniał przedstawiane przez WZN sprawozdania miesięczne z zarządzania nieruchomością, które składały się z części finansowej przedstawiającej całą bieżącą sytuację finansową i salda rozliczeń z właścicielami lokali oraz części zadaniowej obejmującej obsługę administracyjną, obsługę eksploatacyjno-techniczną oraz obsługę finansowo księgową. Wszystkie te analizy sprawozdań miesięcznych zarządcy nieruchomości mają swoje odzwierciedlenie w protokołach Zarządu.

Dla uniknięcia dodatkowych kosztów usług informatycznych Zarząd przez cały rok samodzielnie, bez żadnych dodatkowych kosztów, utrzymywał i aktualizował stronę internetową, dzięki czemu Spółdzielnia nie korzystała z żadnych usług informatycznych i nie poniosła żadnych kosztów związanych z obsługą strony internetowej.

Działania Zarządu w zakresie wykonywania remontów są przedstawione w oddzielnym rozdziale.

Remonty

Zarząd Spółdzielni zaplanował na początku 2022 roku przygotować i przeprowadzić w możliwie dużym zakresie kilka zadań remontowych. Wszystkie zadania miały być sfinansowane ze środków Wydzielonego Funduszu Remontowego. Niestety te środki były bardzo ograniczone i dalece niewystarczające na pilne potrzeby Spółdzielni. Bilans otwarcia funduszu remontowego na 2022 rok wynosił 171 909,67 zł. Z odpisów na fundusz remontowy ostatecznie wpłynęła w 2022 roku kwota 60 350,48 zł. Zatem podstawowa (pewna) łączna kwota środków funduszu w 2022 roku wynosiła 232 260,15 zł.

Tymczasem w Planie remontowym na 2022 rok zostały ujęte zadania o szacunkowym koszcie 299 000,00 zł, czyli o 66 739,85 zł większym niż dostępny budżet funduszu remontowego. Dlatego część zadań z „Planu remontowego” miała status „zadań rezerwowych”, czyli możliwych do realizacji wyłącznie w przypadku pozyskania dodatkowych środków finansowych niezbędnych do ich realizacji. W trakcie 2022 roku zgodnie z uchwałą nr 13 Walnego Zgromadzenia z dnia 23 czerwca 2022 roku Wydzielony Fundusz Remontowy został dodatkowo zasilony nadwyżką bilansową z 2021 roku w kwocie 34 101,91 zł. Wydatki z Wydzielonego Funduszu Remontowego w 2022 roku wyniosły 143 530,22 zł. Na koniec 2022 roku stan Wydzielonego Funduszu Remontowego wynosił 122 831,84 zł.

W 2022 roku Zarząd wydatkował środki finansowe z Wydzielonego Funduszu Remontowego na następujące prace: wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowych – poziomów instalacyjnych zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, wykonanie oświetlenia wiaty śmietnikowej, modernizacja zbiorczej instalacji antenowej telewizji naziemnej, montaż wodomierza c.w.u. w węźle cieplnym, prace remontowe budowlane w węźle cieplnym, wykonanie dokumentacji przedmiaru i kosztorysu inwestorskiego na remont pokrycia dachu, naprawa sufitu balkonu w klatce 78a, modernizacja oświetlenia podwórka i drogi wewnętrznej, przegląd budowlany, przegląd kominiarski, przegląd elektryczny, przegląd instalacji gazowej, diagnoza braku zasilania, usługi hydrauliczne, zakup i montaż wkładki bębnekowej, naprawa lampy w kl. 80a.

Informacje o zadaniach remontowych wykonywanych z Wydzielonego Funduszu Remontowego zostały przedstawione na stronie internetowej <https://sloneczna.wroclaw.pl/remonty-2022-r/>

Poniżej Zarząd przedstawia szersze informacje o niektórych zadaniach remontowych.

Wykonanie oświetlenia wiaty śmietnikowej

Na samym początku 2022 roku Zarząd zainstalował w wiacie śmietnikowej nowoczesne LED-owe oświetlenie. Oświetlenia tego brakowało od wielu lat. Mieszkańcy informowali, że jego brak powoduje niewygodę i uczucie strachu przy wynoszeniu śmieci po zmroku.

Lampy w wiacie są wyposażone w czujniki ruchu, co umożliwia oświetlanie tylko używanej strefy wiaty i tylko w czasie jej użytkowania.

Oświetlenie wiaty śmietnikowej jest zasilane z oświetlenia drogi, więc jest załączane automatycznie wyłącznikiem zmierzchowym razem z lampami oświetlającymi podwórko.

Wymiana poziomów instalacyjnych

W połowie stycznia 2022 roku Zarząd rozpoczął konieczną od wielu lat wymianę skorodowanych poziomów instalacji wodociągowych biegnących środkiem wzdłuż piwnic całego naszego budynku. Zadanie objęło wymianę poziomów instalacyjnych wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji. Zakres zadania obejmował następujące prace: (1) Demontaż istniejących starych skorodowanych stalowych poziomów instalacji wodnych: z.w., c.w.u. i cyrkulacji. (2) Wykonanie nowych poziomów instalacji wodnych z tworzyw sztucznych, z rur i kształtek systemu PP-R typ 3, posiadających niezbędne krajowe oceny techniczne oraz atest higieniczny wydany przez Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego - Państwowy Zakład Higieny potwierdzający, że wyroby te mogą być wykorzystywane do montażu instalacji zimnej wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi oraz do ciepłej wody użytkowej. Instalacja wody zimnej została wykonana z rur PN 20 (1,0 MPa), a instalacje ciepłej wody i cyrkulacji z rur PN 20 Stabi. Średnice zewnętrzne zastosowanych rur systemu PP-R zostały dobrane tak, żeby ich średnice wewnętrzne na każdym odcinku wymienianych rurociągów były równe lub większe od średnic wewnętrznych zdemontowanych rurociągów stalowych. Rozprowadzenie instalacji zostało wykonane istniejącymi trasami pod stropem piwnic. (3) Montaż zaworów przelotowych, zwrotnych, spustowych,

zaworów podpionowych, a także zaworów regulacyjnych. (4) Wykonanie izolacji nowych rurociągów i odtworzenie zdemontowanych fragmentów izolacji poziomów centralnego ogrzewania. (5) Wpięcie wewnętrznej instalacji zimnej wody do układu zasilania w pomieszczeniu hydroforni. (6) Wpięcie instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji w węźle cieplnym. (7) Utylizacja zdemontowanych rurociągów stalowych oraz zdemontowanych izolacji termicznych. (8) Wykonanie prób szczelności instalacji wodociągowych i uruchomienie.

Zadanie zostało zakończone w marcu. Stan instalacji przed wymianą jest przedstawiony na stronie:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/poziomy-przed-wymiana/>

Stan instalacji po modernizacji jest przedstawiony na stronie:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/poziomy-po-wymianie/>

Modernizacja instalacji antenowej TV

Ze względu na awarię anteny zbiorczej oraz ze względu na zmianę standardu nadawania naziemnego sygnału telewizyjnego na DVB T2/HEVC, która we Wrocławiu nastąpiła 28.03.2022 r., Zarząd wykonał modernizację antenowej instalacji telewizyjnej.

Instalacja antenowa w budynku została przystosowana do odbioru sygnałów naziemnej telewizji cyfrowej standardu DVB-T/T2 z kodowaniem HEVC. Instalacja posiada zestaw anten umożliwiających odbiór wszystkich dostępnych sygnałów RTV w zakresach VHF i UHF oraz jest wyposażona w nowoczesny wielozakresowy wzmacniacz kanałowy TELMOR WWK-9NGV PRO, posiadający wbudowane filtry 5G/LTE700 oraz zabezpieczenia przeciwprzebieciowe i przeciwzwarciove.

Obecnie telewizor podłączony do instalacji antenowej w budynku automatycznie wyszukuje ponad 100 programów, z tego spora część jest zakodowana (telewizja płatna), około połowa z tych wyszukanych programów jest dostępna za darmo, kilka to programy radiowe, sporo jest programów podwójnie odbieranych (z różnych nadajników i emitowanych na różnych kanałach). Lista dostępnych programów jest ciągle zmieniana przez nadawców.

Więcej informacji: <https://sloneczna.wroclaw.pl/instalacja-tv-po-modernizacji/>

Modernizacja węzła cieplnego

Po sezonie grzewczym, czyli na początku lata 2022 roku rozpoczęła się gruntowna modernizacja węzła cieplnego zlokalizowanego w piwnicy naszego budynku w klatce 78.

Eksploatowany już ponad 30 lat węzeł cieplny był zużyty technicznie i nie spełniał już obecnych standardów. Od połowy 2021 roku Zarząd czynił w Fortum starania o modernizację tego węzła. Na początku 2022 roku udało się – Fortum umieścić w swoim planie modernizację naszego węzła i postanowił na własny koszt wymienić istniejące w naszym węźle przestarzałe i wyeksploatowane dwa oddzielne wymienniki centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na jeden nowoczesny wysokosprawny kompaktowy węzeł cieplny. Jednak Fortum oczekiwał udziału własnego Spółdzielni w tej modernizacji węzła cieplnego. Fortum wymagał od Spółdzielni przystosowania wewnętrznej instalacji grzewczej w budynku do wymogów nowoczesnego węzła cieplnego i likwidacji naczynia zbiorczego istniejącego dotychczas na strychu w klatce 78, a także wykonania remontu budowlanego w pomieszczeniu węzła.

Fortum wymienił na nowoczesne wszystkie urządzenia, instalacje i całe wyposażenie węzła cieplnego. W trakcie modernizacji zostało także wykonane dodatkowe opomiarowanie obejmujące licznik ciepła na wymienniku centralnego ogrzewania oraz wodomierz wskazujący zużycie ciepłej wody przez cały budynek, a także został zainstalowany i uruchomiony system „Fortum Monitoring Plus”. Przed przystąpieniem do ostatecznego skonfigurowania i uruchomienia urządzeń Spółdzielnia wykonała

remont budowlany pomieszczenia węzła ciepłego obejmujący wyburzenie ścian komórki istniejącej w węźle ciepłym, wykonanie odwodnienia posadzki, wykonanie dodatkowej ściany i drobnych robót budowlanych oraz malowanie ścian i sufitu farbą emulsyjną.

Stary nieistniejący już węzeł ciepły jest przedstawiony na stronie:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/stary-wezel-cieply/>

Zmodernizowany węzeł ciepły jest przedstawiony na stronie:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/nowy-wezel-cieply/>

Posadzka w wiacie śmietnikowej i naprawa nawierzchni drogi

Zadanie zakładało wykonanie posadzki betonowej z wierzchnią warstwą zmywalną i odporną na środowisko agresywne. Istniejąca posadzka uniemożliwia utrzymanie właściwego stanu higienicznego w wiacie śmietnikowej. 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 już śmietników obsługujących obecnie 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 Nadzorcza w uchwale nr 2/6/2022 z dnia 22.10.2022 r. nie wyraziła zgody na wykonanie wniosku Walnego Zgromadzenia w ramach budżetu na 2022 rok. Rada uznała realizację wniosku Walnego Zgromadzenia dotyczącego przeniesienia wiaty śmietnikowej za gospodarczo i ekonomicznie nieuzasadnioną. Rada postanowiła w swojej uchwale odłożyć dalsze procedowanie wniosku do czasu zakończenia i rozliczenia remontów dachu i hydroforni.

Remont pokrycia dachu

Dach naszego budynku przy ul. Sztabowej 78-80A jest wykonany częściowo jako dach płaski z pokryciem papowym, a w większości jako dwuspadowy z blachy trapezowej, przy czym połacie dachu z blachy od strony podwórka mają spadek 25%, a połacie dachu od strony ulicy Sztabowej mają spadek 311%. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę remontu. Stan techniczny dachu jest przedstawiony na stronie: <https://sloneczna.wroclaw.pl/dach-obecny-stan-techniczny/>

Konieczne jest zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie skorodowanych blach trapezowych i wymiana pokrycia dachów płaskich papowych. Zarząd zaplanował następujące prace naprawcze i remontowe. Część papową pokrycia dachu należy wymienić. Część pokrycia z blachy trapezowej należy zabezpieczyć powłokami malarskimi wykonywanymi natryskowo. Przyjęto rozwiązanie technologiczne firmy NOXAN – farba jednoskładnikowa RD Elastometal z wtopieniem wkładki zabezpieczającej. Dach od strony ulicy Sztabowej o spadku 311% należy dodatkowo zabezpieczyć jedną warstwą farby RD Metal Unicoat. Obróbki blacharskie i rynny nadające się do dalszego użytkowania należy zdjąć w celu ich oczyszczenia i pomalowania farbą jednoskładnikową RD Elastometal – 2 warstwy farby, a następnie założyć i polutować w starych uchwytych. Obróbki nienadające się do dalszego użytkowania należy wymienić. Zadanie obejmuje też uzupełnienie łąw kominiarskich kratami WEMA oraz montaż nowych wyłazów dachowych fabrycznie wykończonych EI 60.

Z uwagi na poziom komplikacji i pracochłonności przygotowania remontu Zarząd zlecił opracowanie dokumentacji zawierającej m.in. przedmiary robót i kosztorys inwestorski. W oparciu o tę dokumentację Zarząd opracował opis przedmiotu zamówienia i wspólnie z WZN rozpowszechnił zapytanie ofertowe w Internecie oraz przesłał je do firm świadczących takie usługi. Zarząd umieścił również zapytanie ofertowe na wszystkich stronach internetowych oferujących darmowe ogłoszenia, w tym na: fixly.pl, needhelp.com, lento.pl, gumtree.pl, oferia.pl oraz firmybudowlane.pl.

Zarząd ogłosił również zamówienie na remont dachu na stronie internetowej Spółdzielni:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/przetargi-2/>

Zamówienie jest nadal dostępne także na stronie internetowej WZN zarządcy nieruchomości:

<https://www.wzn.pl/Przetargi-na-zlecenia.html>

Zrealizowanie remontu pokrycia dachu nie było możliwe, bo dostępna kwota środków funduszu remontowego była kilkakrotnie mniejsza nawet od połowy kosztu remontu ustalonego w kosztorysie inwestorskim. Na dodatek cena jedynej uzyskanej oferty była znacząco większa od kosztu ustalonego w kosztorysie inwestorskim. Dlatego Zarząd był zmuszony odrzucić tę jedyną otrzymaną ofertę.

Zarząd nie był w stanie wykonać tego zadania z uwagi na zbyt mały budżet. Do planu remontów na 2023 rok zadanie to zostało wpisane w podziale na 3 części i ze zaktualizowanymi kosztami.

Modernizacja hydroforni

Istniejąca w naszym budynku hydrofornia została wykonana w połowie 1990 roku. Obecnie po ponad 30 latach eksploatacji jest już całkowicie technicznie wyeksploatowana i wymaga wymiany. Zadanie obejmuje dobór zestawu hydroforowego, całkowity demontaż wszystkich istniejących urządzeń i instalacji, montaż nowego zestawu hydroforowego, podłączenie go do istniejącego przyłącza wodociągowego oraz wewnętrznej instalacji wodociągowej, wykonanie nowego zasilania elektrycznego, przeprowadzenie wymaganych prób i sprawdzeń oraz uruchomienie hydroforni. Obecny Stan techniczny hydroforni jest przedstawiony na stronie:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/hydrofornia-obecny-stan-techniczny/>

Zarząd ogłosił zamówienie na modernizację hydroforni, który nadal znajduje się na stronie:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/zapytanie-ofertowe-modernizacja-hydroforni/>

W roku 2022 wpłynęło kilka ofert, ale żadna z nich nie obejmowała kompleksowo całego zamówienia.

Ze względu na to, że stan środków na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni na dzień 31.10.2022 r. wynosił 123 106,18 zł, a minimalna pula środków niezbędnych na pokrycie bieżących miesięcznych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosił co najmniej 65 000 zł miesięcznie, to dostępna pula środków niestety w żaden sposób nie pozwoliła już zrealizować w 2022 roku bardziej kosztownych zadań z planu remontów.

Modernizacja oświetlenia podwórka

Na koniec 2022 roku Zarząd wymienił stare żarowe oświetlenie podwórka, tj. drogi wewnętrznej i parkingu, na nowoczesne oszczędne lampy LED.

Stare lampy były wyposażone w żarówki starego typu zużywające dużo energii elektrycznej. Każda lampa miała inny klosz i inną żarówkę (inne modele, inne barwy, inne oprawki), co znacząco podrażało i utrudniało utrzymanie sprawności tego oświetlenia. Na dodatek mieszkańcy skarżyli się na to, że lampy świecą im w nocy do sypialni.

Modernizacja oświetlenia została wykonana z wykorzystaniem starych, istniejących dotychczas słupów oświetleniowych. Na tych słupach zostały zamontowane oprawy uliczne typu LED VESPA 100W, temperatura barwowa 4000 K, całkowity strumień świetlny 11000 lm, 3 lata gwarancji.

Oświetlenie podwórka jest sterowane wyłącznikiem zmierzchowym.

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 użytkowe. W lokalach mieszkalnych Spółdzielni na koniec 2022 roku mieszkało łącznie 118 osób.

Na dzień 31.12.2022 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiadało dwudziestu dziewięciu właściciele lokali mieszkalnych, a prawo odrębnej własności posiadało dwudziestu siedmiu właściciele lokali mieszkalnych oraz właściciele dwóch lokali użytkowych. Udział procentowy lokali wyodrębnionych w nieruchomości wynosił 53,3%.

W okresie sprawozdawczym budynek Spółdzielni był eksploatowany już trzydziesty pierwszy 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 wielu lat potwierdzane w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego.

W okresie sprawozdawczym Zarząd wykonał następujące remonty nieruchomości. Na samym początku 2022 roku Zarząd zainstalował brakujące od wielu lat w wiacie śmietnikowej nowoczesne LED-owe oświetlenie z czujnikami ruchu. Zaraz po tym Zarząd wykonał konieczną od wielu lat wymianę skorodowanych poziomów instalacyjnych zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, biegnących wzdłuż piwnic całego naszego budynku. Ze względu na awarię anteny zbiorczej oraz ze względu na zmianę standardu nadawania naziemnego sygnału telewizyjnego, Zarząd wykonał modernizację wzmacniacza antenowego i anten RTV. Własnymi staraniami Zarząd doprowadził w połowie 2022 roku do gruntownej modernizacji węzła cieplnego (na koszt Fortum), która polegała na zastąpieniu starego węzła cieplnego nowoczesnym wysokosprawnym kompaktowym węzłem cieplnym. W tym czasie Zarząd wykonał także dodatkowe precyzyjne opomiarowanie węzła cieplnego obejmujące montaż dodatkowego licznika ciepła na wymienniku centralnego ogrzewania oraz montaż dodatkowego wodomierza wskazującego łączne zużycie ciepłej wody przez cały budynek, a także doprowadził do zainstalowania i uruchomienia systemu zdalnego monitoringu węzła cieplnego. Na koniec 2022 roku Zarząd wymienił stare żarowe oświetlenie podwórka na nowoczesne energooszczędne lampy LED.

W 2022 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 2022 roku, Spółdzielnia zachowywała płynność finansową, na bieżąco regulowała swoje zobowiązania, w tym również budżetowe. Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. jest wolny od wszelkich zobowiązań i nie toczy się przeciwko Spółdzielni żadne postępowanie o zabezpieczenie z jej majątku.

Bilans za 2022 rok pokazał, że pomimo dużej inflacji i znaczących wzrostów cen towarów i usług, Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie 31 497,56 zł netto. Stało się to wyłącznie dzięki zmianom organizacyjnym oraz oszczędnościom na kosztach administracji i zarządu.

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”
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”

