

PROTOKÓŁ NR 34/2024
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 16 grudnia 2024 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza i decyzja w sprawie przyjęcia sprawozdania WZN za listopad 2024 roku.

Ad 1.

Zarząd Spółdzielni przeanalizował przedstawione przez WZN sprawozdanie z zarządzania nieruchomością za listopad 2024 roku.

Część finansowa sprawozdania pokazuje, że wstępna sytuacja finansowa Spółdzielni na koniec listopada 2024 r. przedstawiała się następująco:

Przychody	626 169,48 PLN
Koszty	611 272,12 PLN
Wynik	14 717,36 PLN

Z analizy informacji o wpływach z opłat czynszowych wynika, że znaczące zaległości w opłatach wymagające interwencji zarządcy nieruchomości mają dwa lokale mieszkalne.

W części zadaniowej sprawozdania WZN przedstawił nast. działania w listopadzie 2024 r.

Obsługa administracyjna obejmowała między innymi:

- bieżący kontakt z Zarządem i z mieszkańcami,
- obsługa systemu QRmaint, bieżąca obsługa zgłoszeń mieszkańców.

Obsługa eksploatacyjno-techniczna obejmowała między innymi:

- zamówienie kontenera na odpady gabarytowe – niestety nie dojechał bez żadnych wyjaśnień ze strony Ekosystem,
- ponowne zamówienie kontenera na odpady gabarytowe (termin na początek grudnia),
- przekazanie ubezpieczycielowi polisy i wyjaśnienia w związku z zalaniem jednego z lokali na ostatniej kondygnacji w klatce 80A,
- podpisanie nowej umowy z panią sprzątającą na zastępstwo (w związku z przedłużeniem zwolnienia p. Borowczyk) do końca listopada br.,
- aktualizacja danych ubezpieczeniowych dot. budynku i terenu zewnętrznego dla brokera ubezpieczeniowego,
- konsultacje i wyjaśnienia z inż. Grzegorzem Wieczorkiem w związku z opinią sporządzaną nt. stanu wentylacji i zagrożeń, które może nieść (wykorzystywana przez Viet-Thai),
- przekazanie opinii dot. wentylacji sporządzonej przez inż. Wieczorka i inż. Tekielę,
- wezwanie do usunięcia pozostawionych w piwnicy klatki 78A mebli wyrzuconych z jednego z mieszkań,
- przygotowanie korekty podatku od nieruchomości w związku z wyodrębnieniem 2. lokali mieszkalnych i przedstawienie do zapoznania się do spółdzielni,
- wysłanie zapytań w sprawie wykonania obowiązkowych przeglądów budynku,
- oględziny tarasu p. Jabrockiego w związku z jego zgłoszeniem o uciążliwych zapachach i o uszkodzonych rynnach (3 firmy, 2 przysłały ofertę, ale 1 została odrzucona, bo wykonawca nie mógł wystawić faktury,
- weryfikacja pracy licznika ciepłej wody w lokalu Viet-Thai w związku z prośbą o zmniejszenie zapotrzebowania na wodę,

- wykonanie dodatkowych skanów kondygnacji powtarzalnych budynku i złożenie ich w dokumentacji budynku,
- przygotowanie pisma wyjaśniającego do ZUS w sprawie p. Borowczyk (potwierdzenie, że jest naszym pracownikiem i że nie pracowała na zwolnieniu),
- odpowietrzanie grzejników w kilku lokalach zgłaszających problemy z zimnymi grzejnikami,
- wypełnienie dokumentacji dot. dodatku mieszkaniowego dla jednego z mieszkańców,
- zgłoszenia i weryfikacja problemów z grzejnikami w lokalu w klatce 78 – problem dalej nie rozwiązany, mimo wymiany odpowietrzników w grudniu,
- odbiór prac remontowych na dachu budynku wraz z prezesem i inspektorem nadzoru,
- spotkanie z kolejnym wykonawcą w sprawie wyceny naprawy dachu nad wiatą śmietnikową,
- nadzór i zgłaszanie uwag zastępczyni p. Borowczyk,
- rozniesienie opłat do skrzynek pocztowych,
- odbiór poczty,
- bieżąca kontrola i wizyty na nieruchomości,
- kontakt z mieszkańcami w sprawach bieżących: opłaty, pytania dot. spółdzielni itp.

Obsługa finansowo księgową obejmowała między innymi:

- naliczanie opłat dla właścicieli lokali oraz wystawianie faktur,
- bieżące księgowanie dokumentów księgowych i rozliczenia,
- wygenerowanie raportów księgowych.

Przedstawione przez WZN informacje o zdarzeniach, które zaszły w listopadzie 2024 r., informacje w sprawie zobowiązań i należności oraz w zakresie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię należycie i wystarczająco przedstawiają sytuację w listopadzie. Zarząd Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie za listopad 2024 r. przedstawione przez WZN.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu