

PROTOKÓŁ NR 12/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 23 kwietnia 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza i decyzja w sprawie przyjęcia sprawozdania WZN za marzec 2025 roku.

Ad 1.

Zarząd Spółdzielni przeanalizował przedstawione przez WZN sprawozdanie z zarządzania nieruchomością za marzec 2025 roku.

Część finansowa sprawozdania pokazuje, że sytuacja finansowa Spółdzielni na koniec marca 2025 r. przedstawiała się następująco:

Przychody	176 491,55 PLN
Koszty	237 750,15 PLN
Wynik	-61 258,60 PLN

Strata w wysokości 61 258,60 PLN wynika z tego, że:

- zaliczki na ciepło są ustalane jako średnie miesięczne koszty ciepła na cały rok (tak żeby bilansowały się z kosztami ciepła w okresie roku), a koszty ciepła w zimie (styczeń, luty i marzec) są dużo wyższe od zaliczek na ciepło należnych i wpłacanych w tym okresie,
- po przeglądzie gazowym okazało się, że bezzwłocznie należało wymienić nieszczelne części instalacji gazowych w kilku mieszkaniach,
- konieczne okazało się pokrycie kosztów przeglądu specjalnego dźwigów – wymaganego przez UDT co 7 lat (nie było sygnalizowane wcześniej przez firmę konserwującą dźwigi),
- konieczne okazało się poniesienie kosztów wymiany wkładów gumowych chwytaków kulowych we wszystkich dźwigach – wymagane przez UDT co 7 lat (nie było sygnalizowane wcześniej przez firmę konserwującą dźwigi),
- w wyniku przeglądu specjalnego dźwigów konieczne okazało się poniesienie kosztów wymiany pękniętego zawiesia sprężynowego przeciwwagi dźwigu w klatce 80A przed coroczną kontrolą przez UDT,
- miesięczne należności z opłat za używanie lokali nie pokrywają kosztów za styczeń, luty i marzec.

W części zadaniowej sprawozdania WZN przedstawił nast. działania w marcu 2025 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:

- rozpoczęcie prac związanych z odwodnieniem tarasu nad sklepem spożywczym,
- kontrola prac oraz wykonanie dokumentacji zdjęciowej,
- poprawki prac przy tarasie i odbiór prac,
- kontakt z wykonawcą oraz uczestnictwo przy części prac związanych z niezbędnym serwisem wind przed badaniami UDT,
- uczestnictwo w badaniu wszystkich wind w budynku przez UDT,
- przegląd instalacji poziomów wody – ostatni przegląd gwarancyjny z firmą MERT,
- na wniosek mieszkańca o przekazanie kluczy do windy do części bagażowej w celu wwiezienia mebli do lokalu,
- dostarczenie i przekazanie dodatkowych identyfikatorów parkingowych,

- weryfikacja kwestii braku fizycznej wersji aktu notarialnego sprzedaży mieszkania w klatce 78, kontakt z notariuszem w celu ustalenia stanu faktycznego,
- kolportaż do skrzynek pocztowych opłat za używanie lokali,
- odbiór poczty,
- bieżąca kontrola i wizyty na nieruchomości,
- kontakt z mieszkańcami w sprawach bieżących: opłaty, pytania dot. spółdzielni itp.

Obsługa finansowo księgowa obejmowała między innymi:

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

Przedstawione przez WZN informacje o zdarzeniach, które zaszły w marcu 2025 r., informacje w sprawie zobowiązań i należności oraz w zakresie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię należycie i wystarczająco przedstawiają sytuację w marcu. Zarząd Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie za marzec 2025 r. przedstawione przez WZN.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

