

PROTOKÓŁ NR 13/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 19 maja 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

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

Ad 1.

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

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

Przychody	238 745,18 PLN
Koszty	295 671,21 PLN
Wynik	-56 926,03 PLN

Strata w wysokości 56 926,03 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 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 kabiny dźwigu w klatce 80A przed coroczną kontrolą przez UDT,
- miesięczne należności z opłat za używanie lokali nie pokryły kosztów za styczeń, luty i marzec.

Z analizy informacji o wpływach z opłat czynszowych wynika, że znaczące zaległości w opłatach wymagające interwencji zarządcy nieruchomości mają trzy lokale mieszkalne oraz jeden lokal użytkowy.

W części zadaniowej sprawozdania WZN przedstawił nast. działania w kwietniu 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:

- oględziny i spotkania z dwoma wykonawcami w sprawie pękniętej rury kanalizacyjnej w piwnicy w klatce 80,
- wezwanie jednego z mieszkańców do pomalowania drzwi windy i zaprzestania jej dewastacji,
- konsultacja z kancelarią prawną w związku z odpowiedzią mieszkańca w ww. sprawie i przygotowanie draftu odpowiedzi przez kancelarię,

- oględziny wspólnie z hydraulikiem uszkodzonego kaloryfera w klatce 80 (kaloryfer został wymieniony na panelowy, w związku z czym właścicielka lokalu musi wymienić kaloryfer na własny koszt),
- zapytanie do właściciela lokalu użytkowego LU2 (sklepu) o plany dalszego wynajmu lokalu,
- wypełnienie corocznego sprawozdania do GUS, do którego została wyłoniona SM „Słoneczna” na podstawie danych posiadanych we własnym zasobie oraz informacji uzyskanych ze spółdzielni,
- rozesłanie pocztą elektroniczną i 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 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 kwietniu 2025 r., informacje w sprawie zobowiązań i należności oraz w zakresie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię należycie i wystarczająco przedstawiają sytuację w kwietniu. Zarząd Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie za kwiecień 2025 r. przedstawione przez WZN.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu