

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
za okres od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 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 22 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 66,6 m, szerokość max. w rzucie równą 20,0 m i wysokość około 26,0 m.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. Spółdzielnia liczy 75 członków. W lokalach mieszkalnych Spółdzielni w dniu 31.12.2024 r. mieszkało łącznie 117 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 PGNiG 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, tj. Policji, Prokuraturze i Sądom. W budynku znajdują się też instalacje zewnętrznych dostawców Internetu i telewizji.

W okresie sprawozdawczym budynek Spółdzielni znajdował się w zadowalającym stanie technicznym, nie zagrażającym bezpośrednio mieszkańcom. Ale w grudniu 2024 roku upłynęły już 34 lata jego eksploatacji. Z wymaganych ustawowo okresowych kontroli stanu technicznego budynku wynika, że budynek wymaga remontów i napraw, niektórych koniecznych do przeprowadzenia niezwłocznie, w tym: dokończenia remontu pokrycia dachu, wymiany hydroforni oraz wymiany częściowej poziomów instalacji centralnego ogrzewania. Z protokołów okresowych kontroli stanu technicznego wynika, że budynek czekał na kilka zaległych remontów 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 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

Typ lokalu	Rodzaj własności	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa całkowita [m ²]	Udział [%]
Lokale mieszkalne				
	spółdzielcze własnościowe			
	prawo do lokalu	27	1 898,6	43,6%
	odrębna własność lokalu	29	2 028,1	46,5%
	razem	56	3 926,7	90,1%
Lokale użytkowe				
	odrębna własność lokalu	2	430,7	9,9%
Ogółem				
	spółdzielcze własnościowe			
	prawo do lokalu	27	1 898,6	43,6%
	odrębna własność lokalu	31	2 458,8	56,4%
	razem	58	4 357,4	100,0%

Właścicielami wszystkich 56. lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2024 r. były osoby fizyczne, jeden lokal użytkowy należał do osoby fizycznej, drugi do spółki cywilnej.

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” za 2023 rok 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 wchodził:

- Danuta Kaprykowska,
- Henryk Krakowczyk,
- Henryk Koczwar.

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 (tj. [Dz.U. 2024 poz. 593](#)),
- ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. [Dz.U. 2024 poz. 558](#)) oraz
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” i przyjętych na jego podstawie regulaminów.

W 2024 roku funkcjonowanie Spółdzielni opierało się na zasadach ustanowionych na początku 2021 roku, 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 2024 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 2024 roku, kompleksową obsługę Spółdzielni świadczyła firma „[WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości](#)” z Poznania na podstawie umowy o wykonywanie usług obejmujących: obsługę administracyjną spółdzielni, obsługę eksploatacyjno- techniczną, obsługę finansowo- księgową, obsługę windykacyjną i obsługę prawną. W ramach tej umowy Zarządca nieruchomości świadczy m. in. następujące usługi: 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 w ramach umowy 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 2024 roku Spółdzielnia zatrudniała wyłącznie gospodarza budynku na pół etatu.

Oprócz WZN (zarządcy nieruchomości) w 2024 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,
- LIFT-SYSTEM S.C. – konserwacja dźwigów osobowych i pogotowie dźwigowe.

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 wewnętrzne 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](#),
- [sprawozdania z działalności w latach poprzednich](#),
- [plany](#),
- informacje o sposobach funkcjonowania Spółdzielni, w tym o:
 - [Internetowej Kartotece Mieszkańca](#),
 - [sposobach zgłaszania awarii](#),
 - [powiadomieniach alertowych](#),
- [informacje o zarządcy nieruchomości](#),
- [informacje o remontach](#),
- [przetargi](#),
- [telefony alarmowe](#),
- [informacje o dostawcach mediów i usługodawcach](#)
- oraz [komunikaty](#) istotne dla członków Spółdzielni, właścicieli lokali i mieszkańców.

Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2024 roku

Wprowadzenie

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Na dzień 31.12.2024 r. nie były znane żadne zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmienionym 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 podgrzewanie wody; odpisy na wydzielony fundusz remontowy. Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółdzielni.

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.

Nadwyżka bilansowa może zostać przeznaczona uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie wydatków w kolejnym roku kalendarzowym, może podlegać podziałowi, może zostać przeznaczona na zwiększenie funduszu remontowego lub na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni (społeczną, oświatową i kulturalną).

Stratę bilansową uchwałą Walnego Zgromadzenia pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

Szczegółowe wyniki finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” zostały przedstawione w „Sprawozdaniu finansowym za 2024 rok” zawierającym:

(•) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, (•) Dodatkowe informacje i objaśnienia, (•) Bilans oraz (•) Rachunek zysków i strat (w wariantcie porównawczym),
które zostało sporządzone przez firmę „WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” nieodpłatnie w ramach obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością SM „Słoneczna”.

Podstawowe informacje z Bilansu za 2024 rok

AKTYWA		Stan na 31.12.2024 r.
A	Aktywa trwałe	1 485 224,35
B	Aktywa obrotowe	231 864,71
AKTYWA razem		1 717 089,06

PASywa		Stan na 31.12.2024 r.
A	Fundusze własne	1 618 446,01
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	98 643,05
PASywa razem		1 717 089,06

Podstawowe informacje z Rachunku zysków i strat za 2024 rok

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2024 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	748 302,28
B	Koszty działalności operacyjnej	748 728,78
Zysk (strata) netto		-1 626,75

Bilans oraz rachunek zysków i strat pokazują, że w okresie sprawozdawczym, tj. w 2024 roku Spółdzielnia osiągnęła ujemny wynik finansowy netto (stratę netto) w wysokości -1 626,75 zł.

Uwaga

W 2020 roku ujemny wynik na GZM wyniósł -39 531,45 zł netto i zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/5/2020 z dnia 10 grudnia 2020 roku strata ta jest rozliczana przez 10 kolejnych lat, tj. w okresach sprawozdawczych od 2021 roku do 2030 roku.

Dlatego wynik finansowy na GZM netto za 2024 rok został obliczony już po odjęciu (potrąceniu) z tego wyniku kwoty 3 953,15 zł, czyli po spłacie 1/10 straty z 2020 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Sprawozdania finansowego za 2024 rok

Wynik z całokształtu działalności gospodarczej w 2024 roku	Koszty	Obciążenia	Wynik
Razem:	755 707,44	754 080,69	-1 626,75
Podatek CIT za 2024 rok			0,00
Wynik netto na GZM			-1 626,75

Informacja o środkach pieniężnych	Stan na 31.12.2024 r.
Środki pieniężne na rachunku bankowym	144 608,85

Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe	Stan na 31.12.2024 r.
Pracownicy administracyjno-biurowi	0
Pracownicy gospodarczy	0,5
Razem:	0,5

Na dzień 31.12.2024 r. nie były znane żadne zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmienionym zakresie.

Działalność Spółdzielni w 2024 roku.

Działania Zarządu

Zarząd Spółdzielni w obecnym składzie pełnił swoje funkcje przez cały 2024 rok. W tym czasie Zarząd odbył 34 protokołowane posiedzenia. Wszystkie protokoły posiedzeń Zarządu wraz z podjętymi uchwałami zostały upublicznione na stronie internetowej Spółdzielni:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-zarzadu-2024-r/>

Przedmiotowe protokoły szczegółowo odzwierciedlają te najważniejsze działania Zarządu w 2024 roku, które wymagały podejmowania przez Zarząd istotnych decyzji i które według Zarządu wymagały oficjalnego protokolarnego potwierdzenia.

Wiosną 2024 roku (zgodnie z protokołami Zarządu nr 24/2023, nr 27/2023 oraz nr 4/2024) Zarząd ponownie przeanalizował uzyskane już w 2023 roku (czyli rok wcześniej) oferty na remont dachu „Etap 2 – Połacie dachu pokryte blachą trapezową” i wystąpił do wszystkich firm, które w 2023 roku złożyły oferty, z wnioskiem o ponowne przeanalizowanie możliwości obniżenia cen złożonych ofert.

Zarząd przeprowadził także wspólnie z WZN – zarządcą nieruchomości poszukiwania dodatkowych potencjalnych wykonawców remontu pokrycia dachu i rozesłał dodatkowe zapytania ofertowe. Następnie Zarząd przeprowadził jeszcze negocjacje z oferentami, którzy złożyli oferty. W efekcie tych zabiegów Spółdzielnia uzyskała najtańszą ofertę od firmy Alpadach znacząco tańszą od wcześniejszej oferty tej firmy z 2023 r.

Zgodnie z „Planem remontów na 2024 rok” Zarząd zawarł z firmą Alpadach Paweł Michalski, NIP: 9281929056, REGON: 080329462 umowę o wykonanie robót budowlanych obejmujących remont pokrycia dachowego naszego budynku mieszkalnego na warunkach z oferty ([protokół nr 20/2024](#)).

Zawierając tę umowę Zarząd był świadomy, że będzie to umowa o największy w historii Spółdzielni remont i że spowoduje to całkowite wykorzystanie wszystkich dostępnych środków finansowych z funduszu remontowego. Zarząd wiedział jednak, że już nie uda się ponownie uzyskać tak korzystnej oferty, a co za tym nie uda się zrealizować tego remontu bez zaciągania kredytu lub konieczności zbierania dodatkowych środków. Zarząd wiedział również, że zadanie jest obciążone znacznym ryzykiem, bo zagrożeniem może okazać się konieczność wykonania jakichś robót dodatkowych, na które nie było już żadnej rezerwy finansowej. Zarząd podpisał jednak tę umowę. Została ona skutecznie zrealizowana w drugiej połowie 2024 roku i wówczas Zarząd poświęcał temu remontowi mnóstwo zaangażowania i czasu. Więcej informacji o remoncie pokrycia dachu znajduje się w rozdziale **Remonty**.

W dniu 15.04.2024 r. [Zarząd podjął uchwałę Nr 1/9/2024](#) o zwołaniu na dzień 07.06.2024 r. Walnego Zgromadzenia członków S.M. „Słoneczna” za 2023 rok.

Zgodnie z wnioskiem zawartym w [uchwale Rady Nadzorczej Nr 4/2/2024](#) z dnia 07.05.2024 r. o umieszczenie w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia dodatkowo sprawy uregulowania zasad parkowania oraz przyjęcia i uchwalenia regulaminu parkowania na terenie S.M. „Słoneczna”, [prządek obrad Walnego Zgromadzenia został uzupełniony](#) o ten punkt.

Walne Zgromadzenie w dniu 07.06.2024 r. oprócz standardowych uchwał kwitujących 2023 rok, podjęło także uchwałę nr 6 w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni zatwierdzającą „[Regulamin parkowania na terenie S.M. Słoneczna](#)”.

Dokumenty i uchwały przyjęte i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie zostały przesłane przez Zarząd Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego. Protokół obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni

<https://sloneczna.wroclaw.pl/wp-content/uploads/2024/07/Protokol-Walnego-Zgromadzenia-za-2023-rok.pdf>

Zgodnie z uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni i ustanowienia „Regulaminu parkowania na terenie S.M. Słoneczna”, Zarząd zawarł w dniu 01.07.2024 r. z firmą Prawne Rozwiązania Parkingowe (KRS: 0000554898, NIP: 6342839476) z Katowic umowę o sprawowanie nadzoru nad ruchem pojazdów mechanicznych oraz nad ich parkowaniem na terenie S.M. „Słoneczna”.

W połowie 2024 roku Zarząd zajął się wentylacją mechaniczną z lokalu gastronomicznego Viet-Thai, która stanowi zagrożenie pożarowe i sanitarne dla bezpieczeństwa naszego budynku.

W naszym budynku od lat istnieje poważny problem związany z wentylacją mechaniczną z restauracji Viet-Thai. Restauracja wykonała mechaniczną wentylację z okapów kuchennych (na parterze) na dach budynku, ale wentylacja ta nie ma ciągłych przewodów. Blaszany kanał wentylacyjny zbierający opary z okapu kuchennego schodzi do piwnicy i urywa się po wejściu do szachtu istniejącego za szybem windy. Przedmiotowy szacht (o wym. 2.62*0.76*24.05 m) nie był przeznaczony do wykorzystywania na potrzeby wentylacji – nie ma nawet wylotu ponad dach budynku i kończy się ślepo pod płytą żelbetową maszynowni dźwigu osobowego, bo został zaprojektowany w celu wbudowania do niego wewnętrznego prefabrykowanego zsypu śmieciowego. Jednak już w trakcie budowy zrezygnowano z tego pomysłu i w zamian wybudowano śmietnik na podwórku, a szacht pozostał pusty i zaślepiiony. Zamiast wbudować do tego szachtu systemowe pionowe kanały wentylacyjne, restauracja Viet-Thai wrzuciła po prostu do tego szachtu wszystkie opary znad kuchni. Następnie 24 metry wyżej, pod płytą żelbetową maszynowni windy i nad stropem ostatniego mieszkania, w niedostępnym poddaszu, wykonano otwór do tego szachtu i wyprowadzono z niego po ścianie zewnętrznej blaszany kanał wentylacyjny na dach, gdzie zamontowano wentylator wyciągowy i wyrzutnię – stałą nasadę kominową, która wyrzuca opary kuchenne z olejem bezpośrednio na dach pokryty papą. Do tego układu wentylacji mechanicznej nie wbudowano żadnych filtrów. Więc szacht za szybem windy jest zalany olejem wytrąconym z oparów kuchennych – skroplonym na skutek raptownego spadku prędkości przepływu wywołanego gwałtowną 10-krotną zmianą przekroju poprzecznego przewodów wentylacji. Taki wielokrotny wzrost powierzchni przekroju poprzecznego kanału wentylacji skutkuje wytrącaniem oleju z oparów kuchennych i zalewaniem szachtu tym skroplonym olejem. Powoduje to zagrożenie bezpieczeństwa pożarowego i sanitarnego. Nie ma jednak możliwości oczyszczenia szachtu, bo nie ma do niego dostępu. Szacht ten nie ma żadnych otworów ani mogących stanowić dostęp dla ludzi, ani nawet otworów technologicznych do kontroli i czyszczenia. Ponadto wentylacja wyrzuca kałuże oleju przez wentylator na dach papowy. Ten wyrzucany olej i kałuże oleju na papie mogą się zapalić od zatarcia silnika, zatarcia wentylatora lub od zaiskrzenia w układzie zasilania wentylatora. Kałuże te są czasami zmywane z pokrycia papowego przez specjalistyczną firmę sprzątającą, ale natychmiast tworzą się ponownie. Wytrącony z oparów kuchennych wycieka także z kanału wentylacyjnego od razu po wyjściu kanału do piwnicy, jeszcze zanim blaszany kanał wentylacyjny wejdzie do szachtu za szybem dźwigowym. Kapiący olej stale widać przy zejściu ze schodów do piwnicy w klatce 78A, pomimo iż jest on cyklicznie zmywany. Dopełniającym problemem jest to, że przedmiotowy szacht na całej swojej wysokości (24 metry) przylega bezpośrednio do szachtu elektrycznego, w którym umieszczone są wewnętrzne linie zasilające (WLZ) do wszystkich lokali mieszkalnych i nieruchomości wspólnej (klatka schodowa, piwnice, dźwig, bezpieczniki i liczniki energii elektrycznej).

Zdaniem Zarządu wykorzystanie na cele wentylacji całkowicie nieprzystosowanego do tego, całkowicie niedostępnego i bez wylotu ponad dach ceglano-żelbetowego szachtu za szybem dźwigu osobowego, dodatkowo przylegającego bezpośrednio do szachtu elektrycznego z WLZ oraz całkowity brak filtrów w wentylacji mechanicznej obsługującej restaurację Viet-Thai stanowił dla naszego budynku realne zagrożenie pożarowe i sanitarne. Obawiając się zagrożenia bezpieczeństwa naszego budynku mieszkalnego ze strony wentylacji mechanicznej z restauracji „Viet-Thai”, jesienią 2024 roku Zarząd zlecił wykonanie dwóch ekspertyz technicznych: instalacyjno-budowlanej dotyczącej bezpieczeństwa

użytkowania wentylacji mechanicznej i przeciwpożarowej w zakresie zagrożeń pożarowych dla budynku ze strony tej wentylacji mechanicznej ze szczególnym uwzględnieniem wykorzystania na potrzeby tej wentylacji mechanicznej szachtu ceglano-żelbetowego za szybem dźwigu osobowego w klatce schodowej 78A. Po rozkuciu i oględzinach technicznych szachtu za szybem windy oraz wentylacji zostały opracowane obydwie ekspertyzy, które w całości potwierdziły zastrzeżenia Zarządu.

Z ekspertyzy instalacyjno-budowlanej autorstwa mgr inż. Ewy Tekieli – uprawnienia budowlane 331/DOS/11 i mgr inż. Grzegorza Wieczorka – uprawnienia budowlane 250/DOS/13, wynika, że:

Obecny stan instalacji wentylacyjnej stanowi potencjalne zagrożenie pożarowe: Okap w restauracji pracuje nad gazowymi urządzeniami grzewczymi, które są źródłami zanieczyszczeń powietrza parą wodną, dymem, ciepłem i zapachami. Tłuste cząsteczki z oparów osadzają się w przewodach wentylacyjnych, co stanowi potencjalne zagrożenie pożarowe. Nieszczelności kanałów oraz wycieki oleistej substancji potęgują ryzyko pożaru. W przypadku zapłonu istnieje wysokie ryzyko rozprzestrzeniania się ognia w niedostępnym miejscu (brak dostępu do kanału, po oględzinach kanał ponownie замуrowano) i na znacznej wysokości - ponad 20 m.

Należy niezwłocznie zadbać o doprowadzenie stanu instalacji w lokalu i pozostałych częściach budynku do zgodności z przepisami oraz o doprowadzenie istniejącej instalacji do stanu niezagrażającego użytkowaniu budynku i mieszkańców w tym usunąć zalegające oleiste spływające substancje na dachu, w kanałach i szybie ceglano-żelbetowym nieprzystosowanym do wentylowania kuchni i odprowadzania oparów z nad okapu.

Z ekspertyzy w zakresie ochrony przeciwpożarowej autorstwa mgr inż. Damiana Popczyka – rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, nr uprawnień 639/2015, wynika, że:

Obecny stan instalacji wentylacji mechanicznej w części mieszkalnej (m.in. w ewakuacyjnej klatce schodowej) może spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działań ratowniczych i/lub ewakuację z budynku.

Występowanie w całej instalacji wentylacji mechanicznej oraz na dachu budynku mazi charakterystycznej dla zużytego oleju, świadczy prawdopodobnie o braku filtra tłuszczu na początku instalacji wentylacji lub innego systemu zapobiegającego obecnej sytuacji wentylacji mechanicznej. Występujące zanieczyszczenie oraz próby uszczelniania przeciwpożarowej klapy odcinającej prawdopodobnie przyczyniły się już do jej niesprawności. Wykorzystanie istniejącego szachtu, przy szybie dźwigu osobowego i szybie instalacji elektrycznej, przygotowanego projektowo pod zsył odpadów (zgodnie z archiwalnymi planami budynku), jako kanału wentylacyjnego, w którym znajdują się inne instalacje jest niezgodne z przepisami techniczno- budowanymi.

Mając na względzie bezpieczeństwo pożarowe lokatorów części mieszkalnej, użytkowników i pracowników lokalu gastronomicznego, należy niezwłocznie podjąć stosowne działania mające zapewnić właściwy poziom ochrony przeciwpożarowej budynku.

Przeciwpożarowa kłapa odcinająca stanowi element urządzenia przeciwpożarowego. Zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej powinna m.in. być poddawana przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym. Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej jednak niż raz w roku.

Zarząd podkreśla, że właściciel lokalu użytkowego i właściciele restauracji nie uzyskali żadnych zgód od SM „Słoneczna” na dysponowanie częścią nieruchomości wspólnej na potrzeby wykonanej wentylacji, a ówczesny Zarząd Spółdzielni nie udzielał żadnych zgód na dysponowanie nieruchomością wspólną. Zatem ta część nieruchomości wspólnej jest bezpodstawnie użytkowana przez restaurację Viet-Thai.

Dlatego [Zarząd na posiedzeniu w dniu 29.11.2024 r.](#) postanowił wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia z wnioskiem o wydanie właścicielowi lokalu użytkowego, w którym obecnie funkcjonuje restauracja „Viet-Thai”:

- zakazu eksploatacji szachtu za szybem windy w obrębie klatki schodowej 78A jako kanału wentylacyjnego przez wentylację mechaniczną restauracji Viet-Thai
- oraz nakazu usunięcia uchybień wentylacji mechanicznej stwierdzonych w dwóch opisanych wyżej ekspertyzach lub nakazu wykonania prawidłowej wentylacji mechanicznej tego lokalu użytkowego spełniającej wszelkie wymagania prawa i obowiązujących norm technicznych.

W październiku 2024 roku zgodnie z wnioskami posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do dwóch lokali mieszkalnych, działając w trybie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 585), Zarząd wyodrębnił z nieruchomości S.M. „Słoneczna” objętą księgą wieczystą nr WR1K/00080474/7 i notarialnie przeniósł własność dwóch lokali mieszkalnych w naszym budynku na rzecz dotychczasowych posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do tych lokali.

Pod koniec 2024 roku Zarząd wspólnie z zarządcą nieruchomości (WZN) przeprowadził wymagane prawem kontrole stanu technicznego i przeglądy nieruchomości. Wszystkie kontrole i przeglądy wykonali upoważnieni specjaliści posiadający wymagane uprawnienia zawodowe.

Powyżej przedstawiono tylko wybrane działania Zarządu. Cyklicznie co miesiąc Zarząd analizował i oceniał przedstawiane przez WZN sprawozdania miesięczne z zarządzania nieruchomością, które składały się z części finansowej przedstawiającej 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 znalazły swoje odzwierciedlenie w protokołach Zarządu.

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

Niektóre działania Zarządu w zakresie remontów zostały przedstawione w oddzielnym rozdziale.

Remonty

Zgodnie z „Planem remontów na 2024 rok” Zarząd zaplanował przygotować i przeprowadzić jedno duże zadanie: **Remont pokrycia dachu „Etap 2 – Połączenie pokryte blachą trapezową”**. Zarząd założył, że zadanie to o planowanej wartości 207 000,00 zł zostanie w całości sfinansowane wyłącznie ze środków funduszu remontowego Spółdzielni. Było to założenie możliwe do wykonania tylko pod warunkiem, że w 2024 roku nie wydarzy się nic, co dodatkowo obciąży budżet funduszu remontowego, bo planowany koszt tego remontu wykorzystywał wszystkie dostępne środki finansowe z funduszu remontowego. Pomimo wystąpienia niespodziewanych zdarzeń i bardzo znaczących przeszkód zadanie to zostało jednak pomyślnie zrealizowane.

Według Sprawozdania finansowego S.M. „Słoneczna” za 2024 rok budżet funduszu remontowego przedstawiał się następująco.

Budżet Wydzielonego Funduszu Remontowego w 2024 r.

Bilans otwarcia na 1 stycznia roku bilansowego	99 493,21
Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych	73 626,30
Odpisy na fundusz remontowy od lokali użytkowych	8 075,64
Obciążenia funduszu remontowego w roku bilansowym	247 335,93
Zasilenie funduszu remontowego	66 285,21
Stan funduszu remontowego na 31 grudnia roku bilansowego	144,43

W 2024 roku Spółdzielnia wydatkowała środki finansowe z wydzielonego funduszu remontowego m.in. na następujące roboty: (•) prace remontowo-budowlane obejmujące m.in. wykonanie drugiego etapu remontu pokrycia dachu „Połacie pokryte blachą trapezową”, wykonanie awaryjnej naprawy dachu nad klatką 78 w trakcie czerwcowej powodzi, (•) usługi hydrauliczne obejmujące odpowietrzenia grzejników oraz wymianę przerdzewiałych i ciekących grzejników w mieszkaniach, (•) usługi Fortum w węźle cieplnym - spuszczenie czynnika grzewczego ze zładu c.o. dla naprawy lub wymiany ciekących grzejników, (•) ustawowy przegląd budowlany, (•) przegląd instalacji gazowej, (•) okresową kontrolę kominiarską, (•) naprawy oświetlenia, (•) wykonanie ekspertyz w sprawie zagrożenia bezpieczeństwa budynku przez wentylację mechaniczną restauracji Viet-Thai (•) oraz inne prace i naprawy.

Według sprawozdania finansowego SM Słoneczna za 2024 rok wydatki z funduszu remontowego były następujące.

Obciążenia Wydzielonego Funduszu Remontowego w 2024 r.

Remont pokrycia dachu – „Etap 2 - Połacie pokryte blachą trapezową”	207 472,16
Usługi Fortum w węźle cieplnym	615,00
Opinia techniczna instalacyjna w spr. szachtu za szybem dźwigu w klatce 78A	6 150,00
Awaryjna naprawa dachu nad maszynownią windy w klatce 78	1 404,00
Usługi hydrauliczne	7 985,00
Przegląd roczny budynków	1 353,00
Przegląd instalacji gazowej	1 476,00
Okresowa kontrola kominiarska	1 494,45
Naprawa oświetlenia	110,00
Opinia techniczna ochrony ppoż. w zakresie wentylacji	2 583,00
Geodezyjne oznaczenie granic działki; oznakowanie parkingu; malowanie kopert	6 795,75
Drobne prace remontowe	2 640,72
Woda zużyta podczas remontu pokrycia dachu	7 256,85
Razem	247 335,93

Informacje o zadaniach remontowych wykonywanych z funduszu remontowego zostały przedstawione na stronie internetowej: <https://sloneczna.wroclaw.pl/remonty/>

Poniżej Zarząd przedstawia szersze informacje o niektórych zadaniach remontowych.

Remont pokrycia dachu

Dach naszego budynku mieszkalno-usługowego 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%.

Stan techniczny pokrycia dachu przed remontem jest przedstawiony na stronie:

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

Wcześniej w 2023 roku został wykonany pierwszy etap remontu pokrycia dachu naszego budynku mieszkalnego pn. „Etap 1 – „Kominy i ściany ponad dachem”, który obejmował: naprawę i uzupełnienie ubytków tynków kominów ponad dachem, naprawę czap kominowych i impregnację środkami bitumicznymi, naprawę i uzupełnienie brakujących siatek ochronnych na wylotach z kanałów wentylacyjnych, malowanie tynków kominów ponad dachem, naprawę i przecierkę istniejących tynków na ścianach ponad dachem, malowanie tynków ścian ponad dachem oraz osadzenie brakujących krętek w otworach wentylacyjnych. Roboty te musiały być wykonane przed remontem pokrycia dachu, żeby później przy ich wykonywaniu nie niszczyć wyremontowanego wcześniej pokrycia.

W Planie remontowym na 2024 rok przewidziano wykonanie zadania pn. „**Remont pokrycia dachu, Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową**”. Zadanie to obejmowało swoim zakresem: ponowne ogłoszenie zamówienia, wybór wykonawcy, wykonanie robót i nadzór inwestorski. Zaplanowano następujące roboty remontowe: mycie blach trapezowych wodą z detergentem pod ciśnieniem, oczyszczenie z rdzy (do stopnia St2) pokrycia z blach trapezowych i obróbek blacharskich, wymianę obróbek blacharskich nie nadających się do dalszego wykorzystania, zabezpieczenie uszkodzonych mocowań blachy trapezowej do konstrukcji dachu, a następnie pokrycie natryskiem bezpowietrznym blach trapezowych i obróbek natryskowymi powłokami antykorozyjnymi NOXAN RD-Elastometal z wtopieniem wkładki zabezpieczającej na wszystkich złączach blach, a dach spadzisty od strony ulicy dodatkowo warstwą zabezpieczającą RD Metal Unicoat, w kolorze istniejącego wcześniej pokrycia.

Jak zostało to już powiedziane, był to największy w historii Spółdzielni remont i zawierając umowę o te roboty Zarząd był świadomy, że spowoduje on całkowite wykorzystanie wszystkich dostępnych środków finansowych z funduszu remontowego. Zarząd wiedział także, że zadanie jest obciążone znacznym ryzykiem, bo zagrożeniem mogła okazać się konieczność wykonania nieprzewidzianych robót dodatkowych, na które nie było już żadnej rezerwy finansowej.

Jednak po ponownym ogłoszeniu zamówienia i po rozsyłaniu zapytań, po namawianiu wszystkich oferentów z poprzedniego roku do ponownego przeanalizowania możliwości obniżenia swoich cen ofertowych oraz po przeprowadzeniu mozolnych i długotrwałych negocjacji z oferentami, w sytuacji, gdy udało się wynegocjować okazjonalną ofertę o cenie zgodnej z planem remontowym i możliwej do sfinansowania ze środków jakimi dysponowała Spółdzielnia, Zarząd po poświęceniu temu zadania ogromnej ilości czasu, postanowił zawrzeć umowę o wykonanie tego remontu, pomimo iż wiązało się to z zagrożeniem braku możliwości sfinansowania ewentualnych robót dodatkowych. Decyzje te zostały opisane w [protokole Zarządu nr 20/2024](#).

Umowa została skutecznie zrealizowana w drugiej połowie 2024 roku, ale wówczas Zarząd poświęcał temu remontowi mnóstwo zaangażowania i czasu, bo w trakcie remontu niestety okazało się, że jednak wystąpiły nieprzewidywalne okoliczności i warunki remontu.

Najpierw okazało się, że na dachu nad mieszkaniami w klatce 80A po lewej stronie (nieparzystymi) wiele lat wcześniej na blachę trapezową została naklejona papa termozgrzewalna. Takie rozwiązanie całkowicie niezgodne z zasadami sztuki budowlanej i sprzeczne z warunkami technicznymi wykonywania pokryć dachowych spowodowało, że w każdej fałdzie papa wisiła w powietrzu pomiędzy sąsiednimi fałdami blachy, a pomiędzy fałdami papa pozapadała się i popękała wzdłuż każdej fałdy blachy przez całą szerokość budynku. Dodatkowo na tej papie występowała korozja biologiczna (glony i grzyby), co razem całkowicie dyskwalifikowało możliwość jakiegokolwiek naprawy tego pokrycia. Konieczne było zdjęcie całej papy z blachy trapezowej i wykonanie remontu pokrycia dachu nad nieparzystymi mieszkaniami w klatce 80A zgodnie z technologią remontu ustaloną dla całego budynku.

Po zdjęciu papy okazało się jednak, że na skutek popełnionych kilkanaście lat temu krytycznych błędów budowlanych doszło do całkowitego zniszczenia blachy trapezowej pod papą z powodu kondensacji pary wodnej pomiędzy papą i blachą trapezową. Blacha przekorodowała na wylot, a pozostałe cienkie resztki przekorodowanej blachy można było przebić palcem. Przez dziury w skorodowanej blasze trapezowej było widać docieplenie mieszkania znajdującego się poniżej. Skorodowana blacha trapezowa nie miała już niemal żadnej nośności – nie tylko nie przenosiła wymaganych normatywnych obciążeń, ale zagrażała katastrofą budowlaną, tj. wprost bezpośrednio zagrażała zapadnięciem się do mieszkania pod dachem.

Ze względu na brak technicznej możliwości usunięcia skorodowanej blachy trapezowej bez zniszczenia ocieplenia i sufitu mieszkania pod dachem, Zarząd zdecydował o konieczności wykonania robót

ratunkowych polegających na: pozostawieniu tej skorodowanej blachy, jej oczyszczeniu, naklejeniu na nią siatki zbrojącej i nałożeniu powłoki antykorozyjnej, a następnie wykonaniu nad tak zabezpieczoną blachą nowego dodatkowego pokrycia dachu z blachy trapezowej i zabezpieczeniu go antykorozyjnie identycznie jak na reszcie dachu nad budynkiem. To dodatkowe pokrycie musiało zapewniać stałą wentylację przestrzeni pomiędzy starym skorodowanym i nowym dodatkowym pokryciem z blachy trapezowej. Te problemy zostały szczegółowo przedstawione w [protokole Zarządu nr 28/2024](#).

Te błędy sprzed lat oprócz zniszczenia blachy trapezowej i zagrożenia bezpieczeństwa, spowodowały również zagrożenie finansowe dla zadania, bo Spółdzielnia nie dysponowała żadnymi rezerwami na sfinansowanie tak dużych nieprzewidzianych robót dodatkowych. W tej sytuacji Zarząd był zmuszony zmienić ustalony w umowie z wykonawcą zakres rzeczowy robót zwiększając go o konieczne prace ratunkowe oraz był zmuszony zmienić niektóre elementy technologii robót w celu wygospodarowania środków finansowych niezbędnych do wykonania zwiększonego zakresu zadania „Remont pokrycia dachu, Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową”.

Pomimo przeszkód, których nie można było przewidzieć, dzięki zaangażowaniu Zarządu zadanie zostało pomyślnie zrealizowane i nie przekroczono założonego budżetu.

Zadania rezerwowe

Spółdzielnia nie dysponowała środkami finansowymi na realizację zadań rezerwowych i muszą one zostać odsunięte w czasie na lata przyszłe. Dotyczy to także trzeciego etapu remontu pokrycia dachu. Etap 3 – „Połacie pokryte papą” powinien objąć przynajmniej: rozbiórkę istniejącego pokrycia z papy, naprawę uszkodzeń podłoża betonowego, wymianę wyłazów dachowych na nowe o wymaganej klasie odporności ogniowej, pokrycie dachów papą termozgrzewalną modyfikowaną SBS (wentylacyjną, podkładową i wierzchniego krycia) oraz wymianę obróbek blacharskich na papowych częściach dachu.

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 2024 roku mieszkało łącznie 117 osób.

Na dzień 31.12.2024 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiadali właściciele 27. lokali mieszkalnych, a prawo odrębnej własności posiadali właściciele 27. lokali mieszkalnych oraz właściciele 2. lokali użytkowych. Udział procentowy lokali spółdzielczych w nieruchomości wynosił 43,6%, a udział lokali wyodrębnionych wynosił 56,4%.

W grudniu 2024 roku minął 34. rok eksploatacji naszego budynku mieszkalnego, ale znajdował się on 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 ustawowych kontroli stanu technicznego.

W okresie sprawozdawczym Zarząd przeprowadził duży remont pokrycia dachu naszego budynku mieszkalnego pn. „Etap 2 - Połacie pokryte blachą trapezową”. Zarząd wykonał również ekspertyzy potwierdzające zagrożenie bezpieczeństwa pożarowego i sanitarnego budynku przez wentylację mechaniczną z restauracji Viet-Thai i na ich podstawie postanowił wystąpić do Inspektora Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o wydanie zakazu eksploatacji szachtu za szybem windy w obrębie klatki schodowej 78A oraz nakazu usunięcia uchybień wentylacji mechanicznej z restauracji. Ponadto zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z 2024 roku Zarząd wprowadził uregulowanie zasad parkowania pojazdów na terenie Spółdzielni.

W 2024 roku Spółdzielnia funkcjonowała bez żadnych zaciężeń i bez żadnych zagrożeń. Spółdzielnia nie posiada zadłużeń ani kredytów. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i niezagrożona. W okresie sprawozdawczym, tj. w 2024 roku, Spółdzielnia zachowywała płynność finansową, na bieżąco regulowała swoje zobowiązania, w tym również budżetowe. Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. jest wolny od wszelkich zobowiązań i nie toczy się przeciwko Spółdzielni żadne postępowanie o zabezpieczenie z jej majątku.

Bilans za 2024 rok wykazał, że w okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła ujemny wynik finansowy netto w wysokości -1 626,75 zł, który zgodnie z zasadami może zostać w 2025 roku sfinansowany z funduszu remontowego Spółdzielni.

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”

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu