

PROTOKÓŁ NR 16/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 7 lipca 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

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

Ad 1.

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

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

Przychody	300 949,61 PLN
Koszty	352 931,52 PLN
Wynik	-51 981,91 PLN

Strata w wysokości 51 981,91 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, a w tym roku także w wyjątkowo zimnym maju) 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, a w tym roku także za maj.

Z analizy informacji o wpływach z opłat za używanie lokali wynika, że znaczące zaległości w opłatach wymagające interwencji zarządcy nieruchomości ma jeden lokal użytkowy i dwa lokale mieszkalne.

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

- ustalenie faktycznej ilości dostępnego urlopu p. Borowczyk,
- uzgodnienia w kwestii zastępstwa p. Borowczyk (urlop od dnia 19.05) i przekazanie wszystkich zadań nowej osobie,
- spotkanie i rozmowy z panem Nawrotem (właściciel LU po sklepie) w sprawie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz konsultacji co do jej wyboru,

- konsultacje propozycji p. Nawrota ze Spółdzielnią oraz przekazanie uwag i rysunków budynku zainteresowanemu,
- podpisanie umowy o wynajem sali na Walne Zgromadzenie,
- odbiór i przekazanie do Spółdzielni zawiadomienia od PINB o zebraniu materiałów do decyzji w sprawie lokalu Viet-Thai,
- odbiór pisma p. Nawrota dotyczącego nieprawidłowych według niego rozliczeń ciepła (przesłano do Spółdzielni oraz do działu naliczeń WZN i kancelarii prawnej),
- obsługa naprawy pękniętej rury kanalizacyjnej w piwnicy w bramie 80,
- zamówienie kontenera na odpady gabarytowe (miejskiego, bez opłat) w celu wyniesienia z piwnic budynku (termin na 2 czerwca) porzuconych tam rzeczy,
- ustalenie szczegółów, zakresu prac oraz wysokości wynagrodzenia z firmą MCM Service za wyniesienie porzuconych odpadów z piwnic budynku do kontenera na odpady,
- zgłoszenie wycieku i zapchanej instalacji kanalizacyjnej dla toalety lokalu Viet-Thai (wyłącznie), weryfikacja kosztów prac dot. odetkania instalacji oraz konsultacja ze Spółdzielnią (ciąg dalszy w czerwcu),
- spotkanie z jednym z mieszkańców w sprawie przeglądu dokumentacji na Walne Zgromadzenie,
- 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 maju 2025 r., informacje w sprawie zobowiązań i należności oraz w zakresie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię należycie i wystarczająco przedstawiają sytuację w maju. Zarząd Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie za maj 2025 r. przedstawione przez WZN.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

