

PROTOKÓŁ NR 24/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 15 sierpnia 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

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

Ad 1.

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

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

Przychody	433 252,41 PLN
Koszty	440 309,87 PLN
Wynik	-7 057,46 PLN

Strata w wysokości 7 057,46 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.

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

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

- zorganizowanie przycięcia żywopłotu na terenie Spółdzielni,
- dopilnowanie oplombowania liczników gazowych po wymianach w poprzednich miesiącach,
- zebranie ofert na wymianę wodomierzy,
- konsultacja z kancelarią prawną oraz odpowiedź p. Nawrotowi na zarzuty dot. nieprawidłowości rozliczeń,
- przesłanie odwołania do PINB przez kancelarię prawną w sprawie Viet-Thai,

- konsultacje ze Spółdzielnią i właścicielem lokalu po Delikatesach Centrum w związku z jego wnioskiem o wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu (ciąg dalszy),
- przesłanie p. Nawrotowi (mailowo w dniu 31.07) wezwania do zaprzestania dewastacji elewacji,
- weryfikacja problemu zalewania piwnic po ulewnych deszczach, spotkania z mieszkańcami,
- poszukiwanie firmy zajmującej się pracami brukarskimi w związku z uszkodzeniem chodnika i zalewaniem piwnic
- oględziny z firmami zajmującymi się naprawą elewacji (pęknięcia i odpadające gzymsy), wycena prac,
- spotkanie z firmą brukarską i Spółdzielnią w sprawie robot brukarskich,
- zlecenie hydraulikowi wymiany szyldu osadnika przy rurze spustowej w bramie przejazdowej przy tarasie,
- przygotowanie umowy na prace brukarskie z Panem Gracjanem,
- spotkanie z 2 wykonawcami (z Fixly i Pan Fabian) w sprawie naprawy pękniętej elewacji,
- 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 lipcu 2025 r., informacje w sprawie zobowiązań i należności oraz w zakresie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię należycie i wystarczająco przedstawiają sytuację w lipcu. Zarząd Spółdzielni przyjmuje sprawozdanie za lipiec 2025 r. przedstawione przez WZN.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu