

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 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 przechodu i przejazdu, ustanowioną na sąsiedniej nieruchomości S.M. „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 31.12.2025 r. mieszkało łącznie 121 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 2025 roku upłynęło już 35 lat 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 2024 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:

od początku roku do Walnego Zgromadzenia w dniu 12.06.2025 r.:

- Danuta Kaprykowska,
- Henryk Krakowczyk,
- Henryk Koczwarą,

od Walnego Zgromadzenia w dniu 12.06.2025 r. do końca roku:

- Ewa Marszałek
- Danuta Dudek
- Maciej Matraszek.

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 (t.j. [Dz.U. z 2026 r. poz. 521](#)),
- ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. [Dz.U. z 2024 r. poz. 558](#)) oraz
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” i przyjętych na jego podstawie regulaminów.

W 2025 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 2025 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 2025 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 2025 roku Spółdzielnia zatrudniała wyłącznie gospodarza budynku na pół etatu.

Oprócz WZN (zarządcy nieruchomości) w 2025 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 2025 roku

Wprowadzenie

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

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

Na dzień 31.12.2025 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 2025 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 S.M. „Słoneczna”.

Podstawowe informacje z Bilansu za 2025 rok

AKTYWA		Stan na 31.12.2025 r.
A	Aktywa trwałe	1 448 043,43
B	Aktywa obrotowe	306 668,26
AKTYWA razem		1 754 711,69

PASywa		Stan na 31.12.2025 r.
A	Fundusze własne	1 604 957,47
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	149 754,22
PASywa razem		1 754 711,69

Podstawowe informacje z Rachunku zysków i strat za 2025 rok

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2025 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	868 420,24
B	Koszty działalności operacyjnej	841 134,33
Zysk (strata) netto		23 692,38

Bilans oraz rachunek zysków i strat pokazują, że w okresie sprawozdawczym, tj. w 2025 roku Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto (zysk netto) w wysokości 23 692,38 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 2025 rok został obliczony już po odjęciu (potrąceniu), czyli po spłacie 1/10 straty z 2020 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Sprawozdania finansowego za 2025 rok

Wynik z całokształtu działalności gospodarczej w 2025 roku	Koszty	Obciążenia	Wynik
Razem:	845 674,60	869 431,98	23 757,38
Podatek CIT za 2025 rok			65,00
Wynik netto na GZM			23 692,38

Informacja o środkach pieniężnych	Stan na 31.12.2025 r.
Środki pieniężne na rachunku bankowym	199 499,17

Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe	Stan na 31.12.2025 r.
Pracownicy administracyjno-biurowi	0
Pracownicy gospodarczy	0,5
Razem:	0,5

Na dzień 31.12.2025 r. nie były znane żadne zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmiennym zakresie.

W 2025 roku Spółdzielnia działa w modelu stabilnym operacyjnie i bezpiecznym finansowo.

Działalność Spółdzielni w 2025 roku.

Działania Zarządu

Zarząd Spółdzielni w obecnym składzie pełnił swoje funkcje przez cały 2025 rok. W tym czasie Zarząd odbył 32 protokołowane posiedzenia. Wszystkie protokoły posiedzeń Zarządu wraz z podjętymi uchwałami zostały upublicznione na stronie internetowej Spółdzielni:

<https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-zarzadu-2025-r/>

Przedmiotowe protokoły szczegółowo odzwierciedlają te najważniejsze działania Zarządu w 2025 roku, które wymagały podejmowania przez Zarząd istotnych decyzji i które według Zarządu wymagały oficjalnego protokolarnego potwierdzenia.

Na samym początku 2025 roku Zarząd otrzymał od firmy Lift-System konserwującej dźwigi osobowe powiadomienie, że po analizie dokumentów w związku z corocznymi badaniami dźwigów przez UDT, Lift-System stwierdził wyczerpanie ресурсu urządzeń dźwigowych i konieczność natychmiastowego wykonania nowego ресурсu, bez którego UDT obligatoryjnie wyłączy dźwigi z dalszej eksploatacji, bo wynika to z Warunków technicznych dozoru technicznego. Na skutek przeglądu specjalnego okazało się, że wymiany wymagają dodatkowe uszkodzone elementy dźwigów.

W dniu 6 lutego 2025 roku odbyła się wizja w restauracji zarządzana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (dalej **PINB**) w związku z wnioskiem Zarządu o wydanie właścicielowi lokalu użytkowego: 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 wyniku tej wizji PINB wydał decyzję nr 1461 /2025 z dnia 8 lipca 2025 roku, która w całości potwierdziła zarzuty stawiane przez Zarząd i nakazała właścicielowi lokalu użytkowego między innymi:

- wbudowanie w szachcie ceglano-żelbetowym na całej jego wysokość (około 24 m) - systemowych przewodów wentylacyjnych zapewniających sprawne, skuteczne i bezpieczne odprowadzanie oparów z okapu kuchennego ponad dach budynku,
- zapewnienie szczelności kanałów wentylacyjnych z kształtek blaszanych stanowiących element instalacji wyciągowej łączącej okap mechaniczny z szachtem znajdującym się za szybem dźwigu osobowego,
- zapewnienie sprawności technicznej i użytkowej urządzenia przeciwpożarowego (klapy przeciwpożarowej).

Zarząd postanowił odwołać się od tej decyzji PINB, bo zabrakło w niej m. in. nałożenia na właściciela lokalu użytkowego obowiązku usunięcia zanieczyszczeń olejem osadzonym wewnątrz szachtu za szybem dźwigu osobowego oraz usunięcia nieprawidłowości przy zmianie sposobu użytkowania lokalu oraz przy wykonywaniu wentylacji podłączonej do szachtu za szybem dźwigu.

W odpowiedzi na to odwołanie Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego (dalej **WINB**) wydał decyzję Nr 903/2025 z dnia 01.09.2025 r. utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję PINB uznając, że decyzja ta jest prawidłowa i formalne zarzuty Spółdzielni zostaną zaspokojone procesem naprawczym przebiegającym zgodnie z tą decyzją PINB, a usunięcie oleju nie leży w gestii organu i Spółdzielnia sama może usunąć olej z szachtu oraz odciążyć kosztami właściciela lokalu użytkowego, bo to mieści się w zakresie obowiązków zarządcy nieruchomości. W efekcie tej decyzji WINB właściciel lokalu użytkowego został zobowiązany do usunięcia wad wentylacji w terminie do 31 grudnia 2025 roku. Ten termin nie został dotrzymany przez właściciela lokalu użytkowego.

W marcu 2025 roku w związku z ustawą z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1841) Zarząd postanowił założyć dla S.M. „Słoneczna” skrzynkę do e-Doręczeń. S.M. „Słoneczna” jako podmiot gospodarczy wpisany do KRS przed dniem 01.01.2025 r., była zobowiązana do wdrożenia systemu e-Doręczeń do dnia 01.04.2025 r. Spółdzielnia posiada skrzynkę do e-Doręczeń AE:PL-91546-12071-SCHDI-15 prowadzoną przez Poczta Polską.

W kwietniu 2025 roku Zarząd przygotował sprawozdania i wszystkie wymagane dokumenty do przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia. W maju 2025 roku zgodnie ze swoimi kompetencjami Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na dzień 5 czerwca 2025 r. Ze względu na przedłużające się obrady i niewyczerpanie porządku obrad Walne Zgromadzenie zostało przerwane i po wznowieniu w dniu 12 czerwca 2025 roku było kontynuowane do wyczerpania porządku obrad. Podczas tego Walnego Zgromadzenia zostali wybrani nowi członkowie Rady Nadzorczej. Nowi członkowie Rady Nadzorczej zostali zgłoszeni do KRS. Do KRS zostały również przekazane sprawozdanie finansowe i uchwały Walnego Zgromadzenia.

W czerwcu Zarząd postanowił, że Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami zrealizuje na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych świadczenie obejmujące wymianę wodomierzy lokalowych zimnej wody i ciepłej wody użytkowej, bo skończyła się im legalizacja. W tym celu Zarząd postanowił utworzyć fundusz celowy na potrzeby wydatków związanych z realizacją tego świadczenia. WZN przeprowadził przetarg, w wyniku którego została wybrana oferta firmy Matrona Polska. Wszystkie dotychczasowe wodomierze zostały wymienione na wodomierze SJ EVO z modułem radiowym RadioEVO umożliwiającym Zarządcy zdalny odczyt wskazań. Fundusz celowy został rozliczony z właścicielami mieszkań.

W lipcu 2025 roku na skutek nieszczelności kanalizacji (rewizji) w bramie przejazdowej nastąpiło wypłukanie podbudowy spod chodnika przylegającego do ścian naszego budynku od strony bramy i od frontu przy bramie przejazdowej. To spowodowało zamakanie piwnic przylegających do bramy przejazdowej. W związku z tym Zarząd postanowił naprawić kanalizację i odtworzyć chodnik przy ścianach budynku i przy obudowie głównego zaworu gazowego, w wyniku czego woda przestała napływać do piwnic i wyschły one samoistnie.

Pod koniec wakacji firma EDINA Vetcare Group S.A. posiadająca w Polsce sieć lecznic weterynaryjnych zwróciła się do Spółdzielni za pośrednictwem WZN z pytaniem, czy spółdzielnia wyrazi zgodę na zlokalizowanie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym po sklepie spożywczym należącym do Spółki cywilnej Gumiś.

Po uzyskaniu przez Zarząd dodatkowych wyjaśnień okazało się, że lokal będzie stwarzał utrudnienia dla mieszkańców związane z funkcjonowaniem lecznicy weterynaryjnej w naszym budynku, ponieważ: (•) ma to być placówka całodobowa, więc będą ją odwiedzać opiekunowie ze zwierzętami w nocy i wczesnym rankiem, a to może się wiązać ze szczekaniem, czy innymi odgłosami wydawanymi przez zwierzęta; (•) lecznica ma używać urządzeń typu RTG i tomograf komputerowy; (•) jako placówka całodobowa ma posiadać szpital, w którym będą czasowo przebywały chore zwierzęta, część z nich musi wychodzić na spacer i tam załatwiać swoje potrzeby fizjologiczne (zawsze po nich sprzątaj), a pacjenci cierpiący na choroby zakaźne będą przebywać w izolacji i nie wychodzą z niej do momentu zwalczania u nich choroby. EDINA Vetcare wyjaśniła także, że: (•) odpady medyczne będą odpowiednio zabezpieczane i przechowywane w lecznicy weterynaryjnej, a ich odbiór będzie zapewniony przez wyspecjalizowane firmy, (•) zwłoki uśpionych zwierząt będą zabezpieczane i przechowywane w zamrażarce na terenie lecznicy weterynaryjnej i odbierać je będzie wyspecjalizowana firma. EDINA Vetcare przedstawiła również wyjaśnienia w sprawie konieczności dostosowania lokalu użytkowego na potrzeby lecznicy, z których wynikało, że: (•) pracownice radiologiczne będą odpowiednio zabezpieczane zgodnie z wytycznymi Inspektora Ochrony Radiologicznej po wykonaniu

obliczeń dla każdej pracowni (badanie ostanności), (•) a jeśli zaistnieje taka potrzeba ściany pracowni będą wykładane folią ołowianą. Firma EDINA Vetcare zgłosiła również potrzebę posiadania parkingu dedykowanego tylko dla lokalu, bo zdarza się, że ich pacjenci mają sporą wagę, a są w tak ciężkim stanie, że nie potrafią sami dojść do lecznicy – firma zaproponowała wydzielenie dla lecznicy dwóch takich miejsc przed lokalem, np. zamiast betonowych doniczek z zielenią przed samym lokalem.

Zarząd po uzyskaniu tych zdumiewających informacji szczegółowo przeanalizował sytuację i doszedł do wniosków, które zawarł w swoim Protokole nr 17/2025 z dnia 09.07.2025 r. i Uchwale nr 1/17/2025 z dnia 09.07.2025 r.

Zarząd przedstawił firmie EDINA Vetcare warunki konieczne i niezbędne do rozpatrzenia wniosku o zgodę na urządzenie lecznicy weterynaryjnej. Firma EDINA Vetcare Group S.A. nie spełniła postawionych warunków i w związku z tym Zarząd odmówił udzielenia zgody na urządzenie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym Spółki Gumiś (LU1 – po sklepie spożywczym).

W tym samym czasie, tj. pod koniec wakacji, Spółka Gumiś rozpoczęła dewastowanie elewacji frontowej w obszarze byłego sklepu spożywczego. Wiosną 2025 roku całkowicie przestał funkcjonować sklep spożywczy „Delikatesy Centrum” i zostały zdjęte szyldy reklamowe tego sklepu. Okazało się wówczas, że w trakcie eksploatacji lokalu użytkowego doszło do demontażu okładzin drewnianych szyldów stanowiących część elewacji budynku.

Zdemontowane szyldy były elementem architektonicznym ujętym w pierwotnej dokumentacji projektowej budynku i zostały wykonane razem z nim jako okładziny drewniane na konstrukcji stalowej zakotwionej w ścianie i w konstrukcji stalowej witryn sklepowych. Takie szyldy istnieją jeszcze w swojej pierwotnej postaci na części elewacji obejmującej restaurację Viet Thai i pomimo iż częściowo zostały zakryte orientalnymi dekoracjami, to można jeszcze zobaczyć, jak wyglądała ich oryginalna konstrukcja i ich wymiary.

Zarząd prosił WZN o zobowiązanie pana Nawrota do odtworzenia szyldów w pierwotnym układzie i rozmiarach oraz do przywrócenia jednolitej kolorystyki elewacji. Zarząd poinformował, że jeśli właściciel lokalu użytkowego zamierza zmienić elewację, musi najpierw wykonać projekt zamienny elewacji i uzgodnić go ze spółdzielnią, a dopiero później może przeprowadzić wymagane procedury administracyjno-budowlane.

Właściciel lokalu użytkowego wystąpił o zgodę na wymianę okien. Jednak propozycja właściciela wprowadzała daleko idące zmiany elewacji, wykraczające poza dopuszczalne prawem ingerencje w elewację. Zaproponowane okna nie mogły zostać wbudowane zamiast istniejących witryn, bo to wymagałoby likwidacji istniejącej stalowej konstrukcji nośnej szyldów zintegrowanej z likwidowanymi witrynami. Po przekazaniu przez WZN właścicielowi lokalu zastrzeżeń do jego zamiarów, właściciel postanowił usunąć przeszkodę i zaczął wycinać stalową konstrukcję nośną szyldów.

W tej sytuacji Zarząd zażądał zaprzestania dewastowania elewacji i zagroził, żełoży do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia skargę oraz wniosek o nałożenie na właściciela obowiązku przywrócenia stanu uprzedniego, jeśli odcięte konstrukcje wsporcze szyldów nie zostaną odtworzone. Właściciel lokalu został pisemnie poinformowany przez WZN, że zgodnie z prawem budowlanym remont elewacji może być objęty różnymi procedurami w zależności od rodzaju zmian.

Zarząd poinformował, że do czasu załatwienia tej sprawy nie wyraża zgody na zmiany elewacji budynku w obszarze lokalu użytkowego, w tym również na zmiany okien, bowiem istniejące okna stalowe są zintegrowane z konstrukcją nośną szyldów reklamowych, więc każda ich wymiana wymaga zaprojektowania zamiennej konstrukcji nośnej dla tych szyldów.

Prawdopodobnie w związku z brakiem najemcy lokalu użytkowego po sklepie Delikatesy Centrum właściciel lokalu złożył do Spółdzielni pismo kwestionujące sposób rozliczania kosztów ciepła w jego

lokalu, które zawierało bezpodstawne zarzuty oraz odmowę ponoszenia kosztów ciepła według stawek zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej 3/1/2025 z dnia 27.02.2025 r. Spółdzielnia zawiadomiła właściciela, że brak jest podstaw do odmowy regulowania należności, a w przypadku opóźnienia w płatnościach zaliczek w należnej wysokości Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do ich dochodzenia na drodze sądowej. Jednak zaległości w opłatach rosły i Spółdzielnia w porozumieniu z WZN podjęła decyzję o wystąpieniu w tej sprawie na drogę sądową.

W związku z opisywanymi wyżej decyzjami PINB i WINB w dniu 11.12.2025 r., czyli pod koniec terminu wyznaczonego na usunięcie wad wentylacji, właściciel lokalu użytkowego przesłał do Spółdzielni drogą elektroniczną prośbę o wyrażenie zgody na wykonanie prac opisanych w załączonym piśmie i projekcie wykonawczym. W swoim piśmie właściciel buńczucznie wezwał Spółdzielnię do podjęcia współpracy w celu zrealizowania nakazu PINB.

Zarząd po zapoznaniu się z przesłanymi dokumentami stwierdził, że projekt wykonawczy wentylacji mechanicznej nie zawiera całego niezbędnego rozwiązania problemu, posiada błędy i niedoróbki oraz kardynalne braki formalne. Najważniejsze powody braku akceptacji projektu są następujące:

- Przyjęty sposób wykonania robót zakłada montaż kanału wentylacyjnego w szachcie za szybem dźwigu ze zlokalizowanych na półpiętrach komórek lokatorskich, po rozkuciu ścian oddzielających komórki od szachtu. Wszystkie te komórki stanowią pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych i łącznie z nimi stanowią odrębną własność właścicieli mieszkań. Pomimo iż Spółdzielnia udostępniła inwestorowi kontakty do właścicieli komórek, nie dostarczył on zgód na dysponowanie tymi nieruchomościami na cele budowlane.
- Projekt nie zawiera pełnej specyfikacji rozwiązania systemowego kanału wywiewnego, nie zawiera również specyfikacji mocowania przewodu na trasie o wysokości 24 metry wewnątrz szachtu za szybem dźwigu osobowego. Zamiast tego inwestor przedstawił Spółdzielni uzyskaną w dniu 23.12.2025 r. od firmy Niczuk wstępną ofertę na wykonanie projektu systemu mocowań kanału.
- Projekt nie zawiera rozwiązania przejścia przewodu z piwnicy do szachtu oraz rozwiązania kolizji z istniejącymi wewnętrznymi liniami zasilającymi klatkę schodową, wszystkie mieszkania i maszynownię dźwigu osobowego (WLZ), a także kolizji z instalacjami niskoprądowymi. Wszystkie te instalacje znajdują się dokładnie w miejscu wejścia przewodu wentylacyjnego do szachtu. Przez dotychczas wykonany wlot do szachtu powstały w tym miejscu niebezpieczne kolizje. Projekt powinien rozwiązać to przejście zachowując wszystkie wymagania techniczne. Może się okazać konieczne rozwiązanie kolizji z innymi instalacjami poprzez dostosowanie położenia, izolację przewodu i/lub dodatkowe doszczelnienia.
- Projekt nie zawiera rozwiązania wyjścia przewodu z szachtu przez ścianę konstrukcyjną budynku na zewnątrz budynku i połączenia z elementami wentylacji ponad dachem. Projekt nie precyzuje też, czy projektowany przewód jest współosiowy z istniejącym obecnie wylotem z szachu ponad dach oraz czy lokalizacja tego otworu w stosunku do szachtu została w ogóle ustalona. Projekt nie precyzuje, czy otwór wylotowy z szachtu istniejący obecnie w ścianie konstrukcyjnej pozostanie bez zmian.
- Projekt nie określa jawnie czy elementy instalacji istniejące ponad dachem mają pozostać w obecnym stanie technicznym, czy mają być zabudowane nowe elementy. Projekt nie określa przydatności tych elementów instalacji. Zdaniem Spółdzielni te elementy instalacji wymagają przynajmniej renowacji a częściowo wymiany ze względu na zużycie techniczne i zły stan techniczny.

W związku z przedstawionymi powyżej uwagami Zarząd odmówił akceptacji przedłożonego projektu wykonawczego modernizacji wentylacji mechanicznej do czasu usunięcia wad i niedoróbek projektu oraz do czasu przedstawienia prawa do dysponowania komórkami lokatorskimi na cele budowlane.

Ponieważ ostatnia lustracja w S.M. „Słoneczna” była przeprowadzona za 2016 rok, działając w ramach posiadanych kompetencji Zarząd postanowił zgodnie z Art. 91. ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648) poddać Spółdzielnię pełnemu badaniu lustracyjnemu obejmującemu legalność, gospodarność i rzetelność całości działania Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2020 r. Jednak poprzednia Rada Nadzorcza przez całą swoją kadencję nie podjęła uchwały w tej sprawie, pomimo iż Zarząd wielokrotnie o to występował.

Zgodnie z Art. 88a. § 1. Prawa Spółdzielczego i § 52. ust. 1. pkt. 11) Statutu S.M. „Słoneczna” wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni należy do Rady Nadzorczej. Zatem bez uchwały Rady Nadzorczej w tym zakresie Zarząd nie ma prawa zlecić wykonania lustracji.

Prawo spółdzielcze stanowi:

*w Art. 259 § 1. „Naczelnym organem samorządu spółdzielczego jest Krajowa Rada Spółdzielcza.”,
w Art. 259 § 3. „Krajowa Rada Spółdzielcza wykonuje przewidziane w ustawie funkcje związku rewizyjnego w stosunku do spółdzielni niezrzeszonych w takim związku.”*

Ponieważ S.M. „Słoneczna” nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym, więc na podstawie Art. 259 § 3. lustrację w pierwszej kolejności powinna wykonywać Krajowa Rada Spółdzielcza.

S.M. „Słoneczna” z mocy prawa należy do Krajowej Rady Spółdzielczej i z tego tytułu corocznie płaci obligatoryjne składki członkowskie. W związku z tym korzysta z przywilejów członkowskich, m.in. gwarantujących preferencyjne ceny badania lustracyjnego.

Korzystając z upłynięcia kadencji członków poprzedniej Rady Nadzorczej i powołania nowych członków Rady, w październiku 2025 roku Zarząd ponownie wystąpił do nowej Rady Nadzorczej z wnioskiem o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie jako podmiotu przeprowadzającego badanie lustracyjne Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2020 r. Zarząd z zadowoleniem odnotował, że w reakcji na wniosek Zarządu z dnia 08.10.2025 r. nowa Rada Nadzorcza niezwłocznie podjęła Uchwałę Nr 1/6/2025 z dnia 14 października 2025 roku w sprawie przeprowadzenia lustracji za lata 2017 - 2020.

W uchwale tej Rada Nadzorcza postanowiła poddać lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności działalność spółdzielni za lata 2017 - 2020. Rada wyznaczyła do badania sprawozdania finansowego S.M. „Słoneczna” Krajową Radę Spółdzielczą z siedzibą w Warszawie.

Ze względu na koszty lustracja zostanie podzielona na kilkuletnie okresy tak, żeby jej skumulowane koszty za poszczególne lata nie prowadziły do nadmiernego wzrostu kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, który w efekcie skutkowałby istotnym podwyższeniem opłat za używanie lokali.

W 2025 roku Zarząd prawidłowo realizował wynikający z Prawa budowlanego: (Art. 61) obowiązek utrzymania obiektu w należyтым stanie technicznym i (Art. 62) obowiązek kontroli okresowych. W ramach tych obowiązków Zarząd wspólnie z 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 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. Wszystkie protokoły posiedzeń Zarządu z 2025 roku są dostępne na stronie Spółdzielni: <https://sloneczna.wroclaw.pl/dokumenty-zarzadu-2025-r/>

Dla uniknięcia dodatkowych kosztów usług informatycznych Zarząd przez cały rok samodzielnie utrzymywał i aktualizował stronę internetową.

Remonty

Według Sprawozdania finansowego S.M. „Słoneczna” za 2025 rok budżet Wydzielonego Funduszu Remontowego Spółdzielni w 2025 roku przedstawiał się następująco [wszystkie kwoty w PLN]:

Bilans otwarcia na 1 stycznia roku bilansowego	144,43
Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych	79 789,69
Odpisy na fundusz remontowy od lokali użytkowych	8 751,81
Obciążenia funduszu remontowego w roku bilansowym	65 110,62
Stan funduszu remontowego na 31 grudnia roku bilansowego	23 575,31

Jak widać bilans otwarcia na początek 2025 roku wynosił tylko 144,43 PLN. Oznacza to, że Spółdzielnia na początku 2025 roku miała do dyspozycji tylko 144 złote. Wynikało to z faktu, że w 2024 roku Zarząd przeprowadził duże zadanie: Remont pokrycia dachu „Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową” w całości sfinansowane wyłącznie ze środków funduszu remontowego. Planowany koszt tego remontu wykorzystywał wszystkie dostępne środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym. Pomimo wystąpienia niespodziewanych zdarzeń i znaczących przeszkód [zadanie to zostało pomyślnie zrealizowane](#). Jednak oznaczało to brak możliwości wykonywania innych zadań remontowych do czasu odtworzenia w 2025 roku wystarczającej puli środków z odpisów na fundusz remontowy wpłacanych sukcesywnie z upływem roku gospodarczego.

Według sprawozdania finansowego S.M. „Słoneczna” za 2025 rok wydatki z funduszu remontowego przedstawiały się następująco.

Szczegółowy wykaz obciążeń funduszu remontowego w 2025 roku:

Przegląd instalacji gazowej + usunięcie nieszczelności wewnętrznej instalacji gazowej w 9 lokalach mieszkalnych.	11 624,25
Przegląd specjalny dźwigów osobowych po wyczerpaniu ресурсu oraz wymiana koniecznych elementów.	24 900,60
Prace ogólnobudowlane – rynny i prace brukarskie przy bramie wjazdowej	16 265,52
Naprawy centralnego ogrzewania, wymiana układu odpowietrzania instalacji c.o. w całym budynku.	5 791,00
Wykonanie dodatkowego oświetlenia w maszynowniach dźwigów i naprawa oświetlenia na dojściach do maszynowni	2 066,00
Usługi Fortum w węźle ciepłym	430,50
Naprawa domofonów	550,00
Przegląd roczny budynków	1 537,50
Okresowa kontrola kominiarska	1 445,25
Drobne prace remontowe	500,00
Razem:	65 110,62

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 wewnętrznej instalacji gazowej w niektórych lokalach mieszkalnych.

Na początku 2025 roku Spółdzielnia otrzymała sporządzony przez Komin-Pol protokół przeglądu technicznego instalacji gazowej z dnia 31 grudnia 2025 roku. Wynikało z niego, że w dziewięciu mieszkaniach występują nieszczelności instalacji gazowej i połączeń instalacji z urządzeniami.

Spowodowało to konieczność natychmiastowej interwencji Zarządu. Zostały zlecone dodatkowe sprawdzenia szczelności instalacji i usunięcie wszystkich zagrożeń. Niestety usunięcie większości nieszczelności wymagało rozplombowania gazomierzy i demontażu części instalacji gazowych, więc Spółdzielnia skorzystała w tych przypadkach z pomocy Pogotowia Gazowego.

Zarząd uzyskał przy tym informację, że przyczyną rozszczelnienia instalacji gazowych mógł być prowadzony w ostatnich latach we Wrocławiu proces modernizacji sieci gazowej, który wiązał się ze zmianą rodzaju dostarczanego gazu – przejście na gaz wysokometanowy (typ E - GZ-50).

Konieczne naprawy instalacji gazowej (usunięcie nieszczelności) wynikające z ostatniego corocznego protokołu przeglądu instalacji zostały wykonane, a instalacja gazowa została ponownie sprawdzona.

Przegląd specjalny dźwigów osobowych po wyczerpaniu ресурсu oraz konieczna okresowa wymiana podzespołów.

Na samym początku 2025 roku Zarząd otrzymał od firmy Lift-System konserwującej dźwigi osobowe powiadomienie, że po analizie dokumentów w związku z corocznymi badaniami dźwigów przez UDT, Lift-System stwierdził wyczerpanie ресурсu urządzeń dźwigowych i konieczność natychmiastowego wykonania nowego ресурсu, bez którego UDT obligatoryjnie wyłączy dźwigi z dalszej eksploatacji, bo wprost nakazują to „Warunki techniczne dozoru technicznego”. Lift system wystąpił o akceptację załączonej oferty na prace konieczne do wykonania. Załączona oferta obejmowała: wykonanie przeglądów specjalnych wszystkich dźwigów, opracowanie raportu z przeglądu specjalnego, przygotowanie dokumentacji powykonawczej, wymianę wkładów gumowych chwytaczy kulowych we wszystkich dźwigach i udział w końcowych badaniach UDT.

Zarząd ustalił, że: upłynął już siedmioletni okres od ostatniego przeglądu specjalnego dźwigów i jego wykonanie było konieczne do dopuszczenia przez UDT dźwigów do dalszego użytkowania, upłynął także siedmioletni okres od ostatniej wymiany wkładów gumowych chwytaczy kulowych i ich wymiana była konieczna do dopuszczenia przez UDT dźwigów do dalszego użytkowania.

Zarząd uznał jednak, że Lift-System powinien dużo wcześniej powiadomić Spółdzielnię o wyczerpaniu ресурсu oraz o znaczących nieprzewidywanych kosztach tych prac. Ponieważ Spółdzielnia na początku roku nie dysponowała jeszcze niezbędnymi środkami finansowymi (na funduszu remontowym było 144.43 zł), Zarząd postanowił, że w celu obniżenia kosztów przeprowadzi przetarg ofertowy na wykonanie koniecznych badań i prac konserwacyjnych.

Ponieważ oferta firmy Lift-System okazała się znacznie droższa od uzyskanej w przetargu, Zarząd postanowił zlecić cały zakres zamówienia obejmujący m.in. wykonanie przeglądu specjalnego, wymianę wkładów gumowych chwytaczy kulowych i uczestnictwo w badaniu dźwigów tańszemu wykonawcy.

Zostały wykonane wszystkie wymagane przez przepisy i UDT okresowe (co 7 lat) prace konserwatorskie obejmujące: wykonanie przeglądu specjalnego, opracowanie raportu z przeglądu specjalnego i ресурсu, przygotowanie dokumentacji powykonawczej, wymianę wkładów gumowych chwytaczy kulowych, a także ustalona w trakcie przeglądu specjalnego wymiana niesprawnych elementów zapewniających bezpieczeństwo użytkowania dźwigów.

Dźwigi uzyskały resurs na kolejne 7 lat i zostały dopuszczone przez UDT do użytkowania, ale każdy dźwig otrzymał zalecenia wykonania dalszych koniecznych robót, w większości koniecznych do wykonania przed następnym badaniem dźwigów przez UDT w 2026 roku.

Zamiast zaplanowanej na 2025 rok instalacji dodatkowych kamer dozorowych monitorujących podwórkę oraz wymiany rejestratora Zarząd wykonał następujące 3 konieczne i pilne remonty:

Wymiana chodnika przy bramie wjazdowej.

W lipcu 2025 roku na skutek nieuszczelności kanalizacji nastąpiło wypłukanie podbudowy spod chodnika przylegającego do ścian naszego budynku od strony bramy i od frontu przy bramie i zamakanie piwnic. Konieczne było odtworzenie części chodnika przy narożniku budynku i wokół obudowy głównego zaworu gazowego. WZN zebrał oferty na wykonanie tej usługi. Obejmowała ona wymianę podbudowy i odtworzenie chodnika przy ścianach budynku i przy obudowie głównego zaworu gazowego oraz odtworzenie odkrytych przy okazji pionowych izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnic. Roboty zostały wykonane i woda przestała napływać do piwnic, przez co wyschły one samoistnie.

Wymiana układu odpowietrzania instalacji c.o. w całym budynku.

W związku z licznymi i nasilającymi się w sezonie zimowym przypadkami zapowietrzania instalacji c.o. skutkującymi koniecznością opłacania usług hydraulicznych (nawet w weekendy), Zarząd postanowił podczas letniej przerwy w działaniu centralnego ogrzewania wymienić układy odpowietrzania instalacji c.o. w mieszkaniach na najwyższej kondygnacji w całym budynku. Na wszystkich pionach zamontowane zostały nowe zawory kulowe odcinające i automatyczne odpowietrzniki Afriso z systemem stopowym.

Wykonanie dodatkowego oświetlenia w maszynowniach dźwigów i naprawa instalacji oświetleniowej na dojściach do maszynowni.

W wyniku przeglądu specjalnego dźwigów wykonanego na początku 2025 roku w zaleceniach znalazła się m. in. konieczność doświetlenia maszynowni do wymaganych 200 luksów. Takie roboty może wykonać każdy elektryk, więc zostały one wyłączone z zakresu konserwacji dźwigów i zlecone firmie elektrycznej wybranej na podstawie przeprowadzonego przez WZN przetargu ofert. Przy tej okazji zlecono również odtworzenie nie działających już od lat instalacji oświetleniowej na schodach do maszynowni dźwigów.

Zadania rezerwowe

W 2025 roku Spółdzielnia nie dysponowała dostateczną pulą środków finansowych na realizację zadań rezerwowych. Dotyczy to także ostatniego 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.

Ograniczenie zakresu robót remontowych realizowanych w 2025 roku było zamierzonym działaniem Zarządu mającym na celu skumulowanie na funduszu remontowym środków finansowych niezbędnych do dokończenia remontu pokrycia dachu. Było to szczególnie uzasadnione w sytuacji, gdy na początku 2025 roku na funduszu remontowym Spółdzielnia posiadała tylko 144,43 zł.

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 2025 roku mieszkało łącznie 121 osób.

Na dzień 31.12.2025 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiadali właściciele 27. lokali mieszkalnych, a prawo odrębnej własności posiadali właściciele 29. 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 2025 roku minął 35. rok eksploatacji naszego budynku mieszkalnego, ale znajdował się on w zadowalającym stanie technicznym. Jedynym zagrożeniem bezpieczeństwa była wadliwa wentylacja mechaniczna z restauracji, która zgodnie z decyzją PINB musi zostać przebudowana do 30.06.2026 r. 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 lat potwierdzane w protokołach ustawowych kontroli stanu technicznego.

W okresie sprawozdawczym Zarząd wykonał m.in.: remont wewnętrznej instalacji gazowej w niektórych lokalach mieszkalnych, przegląd specjalny dźwigów osobowych po wyczerpaniu ресурсu i konieczne okresowe wymiany podzespołów dźwigowych, wymianę układu odpowietrzania instalacji centralnego ogrzewania w całym budynku oraz wymianę wodomierzy lokalowych we wszystkich mieszkaniach.

W 2025 roku Spółdzielnia funkcjonowała bez żadnych zakłóceń i bez żadnych zagrożeń. Spółdzielnia nie posiada zadłużeń ani kredytów. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i niezagrożona. W okresie sprawozdawczym, tj. w 2025 roku, Spółdzielnia zachowywała płynność finansową, na bieżąco regulowała swoje zobowiązania, w tym również budżetowe. Majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. jest wolny od wszelkich zobowiązań i nie toczy się przeciwko Spółdzielni żadne postępowanie o zabezpieczenie z jej majątku. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia działała w modelu stabilnym operacyjnie i bezpiecznym finansowo.

Bilans za 2025 rok wykazał, że w okresie sprawozdawczym Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto (zysk netto) w wysokości 23 692,38 zł.

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