

**PROTOKÓŁ NR 14/2022**  
**posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu**  
odbytego w dniu 28 kwietnia 2022 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie Sprawozdania finansowego za 2021 rok.
2. Przyjęcie Sprawozdania Zarządu za 2021 rok.
3. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego na 2022 rok.
4. Przyjęcie Plan remontowego na 2022 rok.

**Ad 1.**

Zarząd przyjął „Sprawozdanie finansowe za 2021 rok” zawierające:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia,
- Bilans (w wariantcie porównawczym) oraz
- Rachunek zysków i strat (w wariantcie porównawczym).

Sprawozdanie to stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało sporządzone w ramach obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością przez firmę WZN „Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości” i podpisane przez Główną Księgową.

Wyniki finansowe Spółdzielni przedstawione w „Sprawozdaniu Finansowym za 2021 rok” pokazują, że w 2021 roku, pomimo dużej inflacji i znaczących wzrostów cen towarów i usług, i to przy utrzymywaniu bez zmiany przez cały 2021 rok stawek opłat czynszowych na poziomie z poprzedniego 2020 roku, Spółdzielnia osiągnęła po raz pierwszy w historii tak dużą nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie **34 101,91 zł netto**.

Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu do zatwierdzenia przyjęte „Sprawozdanie finansowe za 2021 rok”.

**Ad 2.**

Zarząd przyjął „Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna za 2021 rok”. Sprawozdanie to stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu przyjęte „Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna za 2021 rok”.

**Ad 3.**

Zarząd przyjął, skorygowany po otrzymaniu bilansu za 2021 rok, ostateczny „Plan rzeczowo-finansowy na 2022 rok”. Plan ten stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu do zatwierdzenia przyjęty „Plan rzeczowo-finansowy na 2022 rok”.

Zarząd wystąpi jednocześnie o zatwierdzenie nowych stawek niektórych stawek opłat za używanie lokali wynikających bezpośrednio z przyjętego „Plan rzeczowo-finansowy na 2022 rok”. W ślad za wcześniejszymi zapowiedziami o koniecznych zmianach stawek opłat

Zarząd Spółdzielni złoży do Rady Nadzorczej wnioski o zatwierdzenie zmiany następujących stawek opłat: od dnia 01.05.2022 r.: eksploatacja, dźwig, energia elektryczna, podatki i ubezpieczenie majątku, podgrzanie wody i centralne ogrzewanie, a od dnia 01.08.2022 r.: wyodrębniony fundusz remontowy oraz pomieszczenie gospodarcze, bowiem te stawki opłat wymagają powiadomienia właścicieli lokali na trzy miesiące przed ich zmianą.

Zarząd podkreśla, że ostatnie zmiany opłat czynszowych nastąpiły półtora roku temu. Przez cały 2021 rok i pierwsze cztery miesiące 2022 roku nie zmieniła się żadna stawka opłat naliczanych przez Spółdzielnię, pomimo wysokiej i stale rosnącej inflacji oraz rosnących znacząco kosztów utrzymania nieruchomości. Zarząd zaznacza, że pomimo tego, iż udało się zbilansować rok 2021, od początku 2022 roku wzrosły stawki podatku od nieruchomości, zdrożała energia elektryczna, wzrosły koszty ciepła oraz koszty wszystkich materiałów i usług, więc bez zmiany stawek opłat Spółdzielnia nie będzie mogła właściwie funkcjonować w 2022 roku.

Stawki opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody będą podlegały dalszym regulacjom związanym ze zmianą w sposobie rozliczania kosztów ciepła wynikającą z wykonania dodatkowego opomiarowania węzła cieplnego, które pozwoli na precyzyjne rozdzielanie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów centralnego ogrzewania od kosztów podgrzewania wody.

Dalsze utrzymywanie obecnych stawek opłat przy rosnących kosztach spowodowałoby stratę finansową, czemu Zarząd jest zobowiązany zapobiegać.

Zarząd jest świadomy, że każdy wzrost opłat jest dotkliwy, jednak obecna sytuacja ekonomiczna w kraju nie tylko nie pozwala tych podwyżek uniknąć, ale wręcz zmusza do jak najszybszego ich wprowadzenia.

#### **Ad 4.**

Zarząd przyjął, skorygowany po otrzymaniu bilansu za 2021 rok, ostateczny „Plan remontowy na 2022 rok”. Plan ten stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Zarząd zaplanował wydatki z funduszu remontowego w łącznej wysokości przekraczającej pulę środków, które będą zgromadzone na wydzielonym funduszu remontowym do końca 2022 r. Zarząd wystąpi do Spółdzielni "Młody Energetyk" o odpowiednią partycypację w kosztach remontów instalacji i urządzeń służących do wspólnej obsługi obydwu budynków. Spodziewana partycypacja Spółdzielni "Młody Energetyk" w kosztach remontów pokryje niedobór środków. Zarząd zakłada, że w przypadku braku dostatecznej ilości środków finansowych na zrealizowanie wszystkich zaplanowanych zadań, przełoży wykonanie niektórych zadań objętych planem remontowym na lata przyszłe.

Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu do zatwierdzenia przyjęty „Plan remontowy na 2022 rok”.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski