

PROTOKÓŁ NR 4/2023
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 21 stycznia 2023 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok.
2. Przyjęcie Planu remontowego na 2023 rok.
3. Wniosek do RN o zatwierdzenie nowych stawek opłat na 2023 rok.
4. Wniosek do RN o zatwierdzenie nowych zasad rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Ad 1.

Zarząd przyjął „Plan rzeczowo-finansowy na 2023 rok” stanowiący załącznik do niniejszego protokołu. Plan ten został opracowany na podstawie uzyskanych od WN wstępnych danych finansowych za 2022 rok. Po zakończeniu rozliczeń za 2022 rok i sporządzeniu przez WZN „Sprawozdania finansowego S.M. Słoneczna za 2022 rok” Zarząd ponownie przeanalizuje sytuację i oceni czy będzie wymagana korekta przedmiotowego planu.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/4/2023 z dnia 21 stycznia 2023 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2023 rok, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu do zatwierdzenia przyjęty „Plan rzeczowo-finansowy na 2023 rok”.

Ad 2.

Zarząd przyjął „Plan remontowy na 2023 rok” stanowiący załącznik do niniejszego protokołu. Plan ten został opracowany na podstawie analizy potrzeb remontowych budynku i zaleceń zawartych w protokołach przeglądów 5-cio letnich wykonanych w grudniu 2023 roku.

Zarząd zaplanował wydatki z funduszu remontowego w łącznej wysokości przekraczającej pulę środków, które będą zgromadzone na funduszu remontowym do końca 2023 r. Zarząd wystąpi do Spółdzielni "Młody Energetyk" o odpowiednią partycypację w kosztach remontu hydroforni, ale nawet to nie wystarczy do sfinansowania wszystkich zadań z planu. Dlatego dwa zadania w planie zostały oznaczone jako rezerwowe. Jednak nawet po całkowitej rezygnacji z realizacji tych rezerwowych zadań, do wykonania pozostałych nadal brakuje na funduszu remontowym ponad 140 000 zł. Zarząd zakłada, że w przypadku niepozyskania brakującej ilości środków finansowych, przełoży wykonanie niektórych zadań objętych planem remontowym na lata przyszłe.

Zarząd podjął Uchwałę nr 2/4/2023 z dnia 21 stycznia 2023 r. w sprawie przyjęcia planu remontowego na 2023 rok, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu do zatwierdzenia przyjęty „Plan remontowy na 2023 rok”.

Ad 3.

Na skutek wynikających z dużej inflacji znaczących podwyżek cen energii, materiałów, usług i stawek podatku VAT Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie niektórych nowych stawek opłat za używanie lokali wynikających z przyjętego „Planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok”.

Zarząd wystąpi o zatwierdzenie do stosowania od dnia 1. lutego 2023 roku następujących stawek opłat:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Eksploatacja.	2,92	2,92	7,19	zł/m2
Dźwig	14,44	14,44	–	zł/osobę
Energia elektryczna	12,52	12,52	–	zł/osobę
	–	–	0,40	zł/m2
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,23	0,11	0,11	zł/m2

Powyższe podwyżki stawek opłat są bezpośrednio spowodowane obecną sytuacją ekonomiczną w kraju. Duża inflacja, drastyczne zmiany cen energii elektrycznej, cen paliw, cen ciepła oraz zakończenie „Tarczy antyinflacyjnej” skutkujące skokowym wzrostem podatku VAT spowodowały bardzo duże wzrosty cen wszystkich towarów i usług, z których korzysta nasza Spółdzielnia. Podwyżek tych stawek opłat nie da się uniknąć.

Koszty „Eksploatacji” wzrosły bo zależą bezpośrednio i wprost od rosnących obecnie lawinowo z powodu inflacji kosztów: usług telekomunikacyjnych, opłat pocztowych, usług prawnych, usług kserograficznych, usług informatycznych, ubezpieczeń społecznych, funduszu pracy FGŚP, składek do KRS, opłat sądowych, opłat skarbowych i prowizji bankowych, materiałów biurowych, a także od: kosztów utrzymania nieruchomości (środków czystości), kosztów wywozu odpadów wielkogabarytowych (tych które nie mieszczą się w kontenerach podstawianych przez Miasto i których załadunek, wywóz i utylizację trzeba zawsze dodatkowo zlecać) oraz kosztów wszystkich usług drobnych (usuwania awarii i napraw bieżących) rosnących z powodu wysokiej inflacji.

Koszty „Dźwigów” wzrosły, bo zależą wprost i bezpośrednio od rosnących obecnie kosztów: konserwacji dźwigów (umowa z firmą serwisującą dźwigi jest indeksowana rocznie o wskaźnik inflacji), kosztów dozoru technicznego oraz kosztów części i napraw bieżących dźwigów.

Podwyżka cen energii elektrycznej wynika wprost ze zmiany taryfy elektrycznej dla TAURON Dystrybucja S.A. zatwierdzonej Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki nr DRE.WRE.4211.70.10.2022.DK z dnia 17.12.2022 r. w sprawie zatwierdzenia taryfy dla energii elektrycznej.

Zmiana opłaty „Podatki i ubezpieczenie majątku” wynika wprost i bezpośrednio z Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia Nr LIX/1546/22 z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości podwyższającej podatki od gruntów i od budynków, a także ze wzrostu cen ubezpieczenia majątku.

Wnioskowane zmiany stawek opłat za używanie lokali są konieczne dla pokrycia faktycznych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w 2023 roku. Zmiany są niezależne od Spółdzielni.

Zarząd wystąpi także o zatwierdzenie do stosowania od dnia 1. maja 2023 roku następujących stawek opłat:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,45	1,45	1,45	zł/m2
Pomieszczenie gospodarcze	1,52	1,52	4,07	zł/m2

Powyższe podwyżki stawek opłat także są bezpośrednio spowodowane obecną sytuacją ekonomiczną w kraju, dużą inflacją, drastycznymi zmianami cen energii elektrycznej, cen paliw, cen ciepła oraz skokowym wzrostem podatku VAT, które spowodowały bardzo duże wzrosty cen wszystkich towarów i usług, w tym usług i robót budowlanych. Dla normalnej realizacji zadań Spółdzielni powyższe podwyżki są nieuniknione.

Ponieważ te stawki opłat są zależne od Spółdzielni, to Zarząd będzie wnioskował do Rady Nadzorczej o wprowadzenie ich od dnia 1. maja 2023 r.

Dalsze utrzymywanie naliczanych obecnie stawek opłat przy gwałtownie 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. Wnioskowane zmiany stawek opłat za używanie lokali są konieczne dla pokrycia faktycznych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w 2023 roku.

Zarząd podjął Uchwałę nr 3/4/2023 z dnia 21 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany stawek opłat za używanie lokali, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ad 4.

Na skutek przyjęcia przez Radę Miejską Wrocławia Uchwały Nr LXIII/1631/22 z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie metod ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i stawek tej opłaty, pilnie od dnia 1 lutego 2023 r. muszą ulec zmianie w naszej Spółdzielni zasady rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami.

W nowych zasadach zniknął obowiązujący dotychczas algorytm uzależniający opłatę za gospodarowanie odpadami jednocześnie od ilości osób zamieszkujących dany lokal mieszkalny oraz od powierzchni tego lokalu. Nowe zasady rozliczeń wchodzi w życie od dnia 1 lutego 2023 r.

Rada Miejska Wrocławia uchwaliła, że opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy stanowi iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które są zbierane i odbierane w sposób selektywny wynosi 41,24 za każdą osobę zamieszkującą daną nieruchomość. To spowodowało, że opłaty dla mieszkańców zostały zwiększone o 61,7%.

W przypadku lokali użytkowych opłaty za gospodarowanie odpadami oblicza się odmiennie, ale tu stawki opłat wzrosły jeszcze bardziej, bo opłaty za opróżnienie każdego pojemnika w 2023 roku wzrosły o 215,5% w stosunku do poprzedniego roku. Pomimo tego stawka dla lokali użytkowych została wstępnie zwiększona tylko o 95,0%. Zarząd zastrzega możliwość dalszego zwiększenia stawki opłaty dla lokali użytkowych poprzez skorygowanie jej do faktycznych kosztów gospodarowania odpadami po złożeniu deklaracji „śmieciowej”.

W każdym jednak przypadku, jeśli właściciele lokali znajdujących w jakiejś nieruchomości nie wypełniają obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny, stawka opłat ulega podwojeniu. Więc przy niedopełnianiu obowiązku segregowania odpadów, stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wzrasta do 82,48 zł za każdą osobę zamieszkującą daną nieruchomość.

Podwyżki opłat wprowadzone tą Uchwałą Rady Miejskiej powodują drastyczny wzrost stawek opłat za gospodarowanie odpadami. Nowe stawki opłat wynoszą odpowiednio:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Gospodarka odpadami komunalnymi	–	–	519,60	zł/lokal
	41,24	41,24	–	zł/osobę

Ponieważ te stawki opłat są niezależne od Spółdzielni, to Zarząd będzie wnioskował do Rady Nadzorczej o wprowadzenie ich od dnia 1. lutego 2023 r.

Zarząd podjął Uchwałę nr 4/4/2023 z dnia 21 stycznia 2023 r. w sprawie zatwierdzenia nowych stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Uchwała nr 1/4/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 21 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2023 rok.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. postanawia, co następuje.

§ 1.

Zarząd przyjął „Plan rzeczowo-finansowy na 2023 rok” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Plan ten zostanie przedstawiony do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



PLAN RZECZOWO - FINANSOWY NA 2023 ROK

Spółdzielni Mieszkaniowej "SŁONECZNA"

ZAŁOŻENIA DO PLANU

I. STRUKTURA

Wyszczególnienie	Powierzchnia	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	Powierzchnia z pomieszczeniami przynależnymi	jedn. miary	Udziały
Lokale mieszkalne	3 800,20	126,50	3 926,70	m2 pu	90,1% pow. uż. budynku
Lokale użytkowe	409,50	21,20	430,70	m2 pu	9,9% pow. uż. budynku
Pomieszczenia przynależne		147,70		m2 pu	
Rodzaj własności lokali					
- spółdzielcze własnościowe	1 965,90	70,50	2 036,40	m2 pu	46,7% pow. uż. budynku
- odrębna własność	2 243,80	77,20	2 321,00	m2 pu	53,3% pow. uż. budynku
Liczba mieszkańców	120			osób	
Liczba lokali mieszkalnych	56			szt	
Liczba lokali użytkowych	2			szt	
Podział kosztów Administracji					
- lokale mieszkalne					75%
- lokale użytkowe					25%

Uwzględniono planowany współczynnik inflacji w wysokości 20,0% rok do roku 2023/2023

Planowane koszty i przychody wyliczono w złotych polskich [zł]

Stawki rozliczeniowe skalkulowano w oparciu o "Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM Słoneczna"

II. PLANOWANE KOSZTY ADMINISTRACJI

Wyszczególnienie	Planowane koszty ogółem	Udział lokali mieszkalnych 75%	Udział lokali użytkowych 25%
Amortyzacja	0,00		
Materiały biurowe	450,00		
Usługi telekomunikacyjne	750,00		
Opłaty pocztowe	300,00		
Usługi zarządzania nieruchomością, w tym księgowość	42 000,00		
Usługi prawne, windykacja należności	0,00		
Usługi kserograficzne	200,00		
Usługi informatyczne (przedłużenie certyfikatu SSL)	500,00		
Wynagrodzenia	48 400,00		
Diety Rady Nadzorczej	0,00		
Ubezpieczenia społeczne	4 800,00		
Fundusz pracy FGSP	0,00		
Wynagrodzenia umowa- zlecenie	0,00		
Składki - Krajowa Rada Spółdzielcza	750,00		
Opłaty sądowe	350,00		
Pozostałe koszty, w tym: skarbowe, bankowe, lustracje	25 000,00		
Razem:	123 500,00	92 625,00	30 875,00

III. PLANOWANE KOSZTY GZM

Wyszczególnienie.	Planowane koszty ogółem	Planowane koszty lokale mieszkalne 90,1%	Planowane koszty lokale użytkowe 9,9%
Utrzymanie nieruchomości (środki czystości, piasek, sól itp.)	2 000,00	1 802,31	197,69
Gospodarka odpadami komunalnymi	69 088,10	57 301,56	11 786,54
Wywóz odpadów wielkogabarytowych	1 000,00	901,16	98,84
Monitoring i instalacja TV	1 000,00	901,16	98,84
Usługi drobne	2 500,00	2 252,89	247,11
Wynagrodzenia umowa o pracę	20 300,00	18 293,48	2 006,52
Ubezpieczenia społeczne	10 200,00	9 191,80	1 008,20
Fundusz pracy FGSP	650,00	585,75	64,25
Świadczenia urlopowe	1 000,00	901,16	98,84
Wynagrodzenia umowa- zlecenie	2 500,00	2 252,89	247,11
Koszty Administracji	123 500,00	92 625,00	30 875,00
Ujemny wynik na GZM z lat ubiegłych (rozliczenia międzyokresowe)	3 953,15	3 562,41	390,74
Razem:	237 691,25	190 571,56	47 119,69

IV. PLANOWANE KOSZTY - DŹWIGI

Wyszczególnienie.	Planowane koszty ogółem	Lokale mieszkalne 100%	Lokale użytkowe 0%
Konserwacja dźwigów	14 000,00	14 000,00	
Dozór techniczny	3 800,00	3 800,00	
Naprawy bieżące	3 000,00	3 000,00	
Razem:	20 800,00	20 800,00	0,00

V. PLANOWANE KOSZTY - ENERGIA ELEKTRYCZNA

Wyszczególnienie.	Planowane koszty ogółem	Lokale mieszkalne 90,1%	Lokale użytkowe 9,9%
Energia elektryczna	20 000,00	18 023,13	1 976,87

VI. PLANOWANE KOSZTY - ENERGIA CIEPLNA

Wyszczególnienie.	Planowane koszty ogółem	Lokale mieszkalne 90,1% skorygowany	Lokale użytkowe 9,9% * Wu, czyli wsp. z §7. Regulaminu rozliczeń
Energia ciepła	355 000,00	311 295,16	43 704,84

VII. PLANOWANE KOSZTY - ZIMNA WODA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

Wyszczególnienie.	Planowane koszty ogółem	Lokale mieszkalne 100%	Lokale użytkowe 0%
Zimna woda i odprowadzenie ścieków	56 000,00	56 000,00	0,00

VIII. PLANOWANE KOSZTY - PODATKI I UBEZPIECZENIE MAJĄTKU

Wyszczególnienie.	Planowane koszty ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Podatki i ubezpieczenia ogółem	8 526,05		
Koszty lokale spółdzielcze	5 500,56	5 500,56	0,00
Koszty lokale odrębna własność	3 025,49	2 464,06	561,43
Razem:	8 526,05	7 964,62	561,43

ZESTAWIENIA PLANOWANYCH PRZYCHODÓW I KOSZTÓW**A. PRZYCHODY I WYDATKI**

Wyszczególnienie	Planowane koszty	Planowane przychody	Planowany wynik
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI • LOKALE MIESZKALNE			
Eksplatacja	190 571,56	190 571,56	0,00
Dźwigi	20 800,00	20 800,00	0,00
Energia elektryczna	18 023,13	18 023,13	0,00
Podatki i ubezpieczenie majątku	7 964,62	7 964,62	0,00
Razem:	237 359,32	237 359,32	0,00
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI • LOKALE UŻYTKOWE			
Eksplatacja	47 119,69	47 119,69	0,00
Energia elektryczna	1 976,87	1 976,87	0,00
Podatki i ubezpieczenie majątku	561,43	561,43	0,00
Razem:	49 657,98	49 657,98	0,00
ENERGIA CIEPLNA, ZIMNA WODA I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW			
Energia ciepła	355 000,00	355 000,00	0,00
Zimna woda i odprowadzenie ścieków	56 000,00	56 000,00	0,00
Razem:	411 000,00	411 000,00	0,00
OGÓŁEM PRZYCHODY I WYDATKI:	698 017,30	698 017,30	0,00

B. REFAKTURY DLA SM. MŁODY ENERGETYK

Wyszczególnienie	Planowane koszty	Planowane przychody	Planowany wynik
Energia ciepła	200 000,00	200 000,00	0,00
Zimna woda i odprowadzenie ścieków	60 000,00	60 000,00	0,00
Razem:	260 000,00	260 000,00	0,00

C. WYDZIELONY FUNDUSZ REMONTOWY

Odpisy	Planowane koszty	Planowane przychody	Planowany wynik
Fundusz remontowy	71 986,48	71 986,48	0,00

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 2/4/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 21 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu remontowego na 2023 rok.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. postanawia, co następuje.

§ 1.

Zarząd przyjął „Plan remontowy na 2023 rok” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Plan ten zostanie przedstawiony do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



PLAN REMONTOWY NA 2023 ROK

Zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej "SŁONECZNA"

Budynek mieszkalno-usługowy: Wrocław, ul. Sztabowa 78-80A

lp.	Źródła finansowania	Kwota [PLN]
1	B.O. Fundusz remontowy	108 213,59
2	Odpis na fundusz remontowy	71 986,48
3	Kredyt i inne przychody	0,00
4	Nadwyżki i niedobory	0,00
5	Celowy fundusz rem. / wpływy jednorazowe	0,00
6	B.Z. Fundusz remontowy	180 200,07

lp.	Planowane zadanie	Lokalizacja	Szacowane wstępnie koszty (netto)	Realizacja		Cel i opis zadania
			[PLN]	okres	źródło finansowania	
1	Modernizacja dźwigów osobowych - modernizacja hamulców wyciągarek: – uzgodnienia z UDT i przygotowanie dokumentacji, – części, robocizna, badania i odbiór UDT.	4 maszynownie dźwigów osobowych	25 500,00	I kwartał	środki własne	Modernizacja hamulców (luzowników) wyciągarek dźwigów znajdujących się w maszynowniach dźwigów osobowych. Modernizacja nie wynika ani ze złego stanu technicznego, ani z nakazów UDT, a służy jedynie znaczącej poprawie bezpieczeństwa użytkownika dźwigów.
2	Wykonanie "Świadectwa energetycznego budynku"	cały budynek	10 000,00	II - IV kwartał	środki własne	Świadectwo energetyczne budynku od 8 kwietnia 2023 r. będzie obowiązkowe dla wszystkich budynków, nawet tych starszych. Wymóg ten wynika z nowelizacji ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy - Prawo budowlane.
3	Remont dachu, etap 1 - Kominy i ściany nad dachem: – ponowne ogłoszenie zamówienia, – wybór wykonawcy, – wykonanie robót, – nadzór inwestorski.	dach	66 000,00	II / IV kwartał	środki własne	Roboty wynikające z protokołu okresowej 5-cio letniej kontroli stanu technicznego z 2022 r. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę remontu. Na kominach ponad dachem należy wykonać: uzupełnienie ubytków tynków, uzupełnienie ubytków czap kominowych, impregnację czap betonowych środkami bitumicznymi, malowanie tynków, zabezpieczenie otworów przewodów wentylacyjnych siatką stalową. Na ścianach ponad dachem należy wykonać: uzupełnienie ubytków tynków, malowanie tynków ścian farbą silikonową w kolorze białym, montaż kratki wentylacyjnych w otworach wentylacyjnych.
4	Remont dachu, etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową: – ponowne ogłoszenie zamówienia, – wybór wykonawcy, – wykonanie robót, – nadzór inwestorski.	dach	207 000,00	II / IV kwartał	środki własne	Roboty wynikające z protokołu okresowej 5-cio letniej kontroli stanu technicznego z 2022 r. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę remontu. Pokrycie z blachy trapezowej i obróbki należy oczyścić z rdzy (do stopnia St 2), wymienić obróbki nie nadające się do dalszego wykorzystania, zabezpieczyć uszkodzone mocowania blachy trapezowej do krokwi stalowych, a następnie pokryć blachy trapezowe i obróbki natryskowymi powłokami malarskimi z wtopieniem wkładki zabezpieczającej – przyjęto system NOXAN RD-Elastometal, a dach spadzisty od strony ul. Sztabowej (spadek 311%) dodatkowo warstwą zabezpieczającą RD Metal Unicoat w kolorze istniejącego obecnie pokrycia.
5	Remont dachu, etap 3 – Połacie pokryte papą: (ZADANIE REZERWOWE)** – ponowne ogłoszenie zamówienia, – wybór wykonawcy, – wykonanie robót, – nadzór inwestorski.	dach	104 000,00	III / IV kwartał	środki własne	Roboty wynikające z protokołu okresowej 5-cio letniej kontroli stanu technicznego z 2022 r. Protokoły przeglądów budowlanych od lat wykazują potrzebę remontu. Należy wymienić istniejące pokrycie na nowe wykonane z papy termozgrzewalnej modyfikowanej SBS (wentylacyjnej, podkładowej i wierzchniego krycia), a także wymienić obróbki blacharskie na nowe z blachy tytan-cynk. Uzupełnić brakujące ławy kominarskie ma całym dachu. Ponadto należy wymienić 2 istniejące wyłazy dachowe na nowe o wymaganej klasie odporności ogniowej.
6	Modernizacja hydroforni: (ZADANIE REZERWOWE)** – poszukiwanie i wybór wykonawcy, – wymiana urządzeń i instalacji, – nadzór inwestorski.	piwnice, hydrofornia	50 000,00	III / IV kwartał	środki własne *	Urządzenia hydroforni nie były remontowane od 32 lat. Hydrofornia nie nadaje się do remontu. Nastąpiło całkowite zużycie techniczne, konieczna jest wymiana wszystkich urządzeń i instalacji.
7	Remonty, naprawy, urządzenia i materiały wymagane do utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania.	nieruchomość wspólna	15 000,00	I - IV kwartał	środki własne	Roboty wynikające z protokołu okresowej 5-cio letniej kontroli stanu technicznego budynku z 2022 r. Roboty awaryjne, remonty bieżące, niezbędne materiały i urządzenia.
Planowane koszty ogółem na 2023 rok			477 500,00			
Wynik			-297 299,93			

* Planowana partycypacja w kosztach przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Młody Energetyk"

Zarząd wystąpi do S.M. "Młody Energetyk" o odpowiednią partycypację w koszcie remontu ujętego w pozycji 6.

** Zadanie rezerwowe z uwagi na prawdopodobny brak środków finansowych.

W razie niepozyskania brakującej ilości środków finansowych na realizację zaplanowanych zadań

Zarząd ograniczy listę planowanych zadań remontowych i przeniesie niektóre z nich na lata przyszłe.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 3/4/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 21 stycznia 2023 r.

w sprawie zmiany stawek opłat za używanie lokali.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. postanawia, co następuje.

§ 1.

Na skutek wynikających z dużej inflacji znaczących podwyżek cen energii, materiałów, usług i stawek podatku VAT Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie następujących nowych stawek opłat za używanie lokali wynikających z przyjętego „Planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok”:

a) do stosowania od dnia 01.02.2023 roku następujących stawek opłat:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Eksploatacja.	2,92	2,92	7,19	zł/m2
Dźwig	14,44	14,44	–	zł/osobę
Energia elektryczna	12,52	12,52	–	zł/osobę
	–	–	0,40	zł/m2
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,23	0,11	0,11	zł/m2

b) do stosowania od dnia 01.05.2023 roku następujących stawek opłat:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,45	1,45	1,45	zł/m2
Pomieszczenie gospodarcze	1,52	1,52	4,07	zł/m2

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 4/4/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 21 stycznia 2023 r.

w sprawie stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. postanawia, co następuje.

§ 1.

Na skutek przyjęcia przez Radę Miejską Wrocławia Uchwały Nr LXIII/1631/22 z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie metod ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i stawek tej opłaty, Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie do stosowania od dnia 1 lutego 2023 r. następujących nowych stawek opłat za gospodarowanie odpadami:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Gospodarka odpadami komunalnymi	–	–	519,60	zł/lokal
	41,24	41,24	–	zł/osobę

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu