

PROTOKÓŁ NR 5/2023

**z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA”,
które odbyło się w dniach 15 i 20 grudnia 2023 roku**

I. Obecni:

1. Henryk Koczwarą – Przewodniczący RN,
2. Henryk Krakowczyk – Z-ca Przewodniczącego RN,
3. Danuta Kaprykowska – Sekretarz RN.

W dniu 15.12.2023 r. w posiedzeniu uczestniczył Prezes Zarządu, Marek Kwiatkowski. Członkowie Rady zostali prawidłowo powiadomieni o terminie i porządku obrad posiedzenia. Posiedzenie odbyło się w dwóch terminach, 15 i 20 grudnia 2023 r.

II. Po stwierdzeniu przez przewodniczącego Rady posiedzenia, Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek obrad.

Porządek obrad:

1. Podjęcie działań i decyzji wynikających z wniosków: Walnego Zgromadzenia, obradującego w dniu 22 czerwca 2023 r. oraz Rady Nadzorczej w celu ograniczenia wjazdu i parkowania na nieruchomości pojazdów osób postronnych. Zawarcie stosownego porozumienia w przedmiotowej sprawie z SM „Młody Energetyk”.
2. Lustracja spółdzielni. Omówienie stanu faktycznego na dzień 15 grudnia 2023 r. w ramach dyspozycji: art. 91 § 2 i 3 Ustawy Prawo spółdzielcze, § 50 Statutu oraz ustaleń zawartych w Protokole Rady nr 4/2023 z dnia 18.06.2023 r.
3. Rozpatrzenie wniosków Zarządu przedkładanych Radzie Nadzorczej w piśmie z dnia 07.12.2023 r
w sprawach uchwalenia:
 - a) Zmian stawek opłat za używanie lokali do stosowania od dnia 01.04.2024 roku,
 - b) Planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok,
 - c) Planu remontowego na 2024 rok,
 - d) Wieloletniego planu remontowego,
 - e) Sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na Wyodrębniony Fundusz Remontowy o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.
4. Sprawy różne, wolne wnioski.

Rada przyjęła przez aklamację zaproponowany Porządek obrad posiedzenia.

.AD.II.1.

Ograniczenie wjazdu i parkowania na nieruchomości SM „Słoneczna”.

Członek spółdzielni, w skierowanym do Rady wystąpieniu, zwrócił uwagę na fakt potencjalnych problemów mieszkańców związanych z wprowadzeniem przez gminę Wrocław, przy ul. Sztabowej, płatnej strefy parkingowej i brakiem rozwiązań ograniczających swobodny wjazd i parkowanie na nieruchomość spółdzielni. W swoim wystąpieniu, prosi Radę o wsparcie Zarządu w skutecznym działaniu i rozwiązaniu tego potencjalnego problemu. Podczas posiedzenia została zaprezentowana zebranym treść wystąpienia członka spółdzielni. Rada podjęła kolejne działania w tej sprawie.

Na wniosek członków Rady, odbyło się spotkanie konsultacyjne z Prezesem spółdzielni Młody Energetyk w sprawie podjęcia wspólnych działań w temacie ograniczenia wjazdu na wspólnie użytkowanych nieruchomości gruntowych przy ul. Sztabowej – wjazd pod budynkiem. Uczestnicy spotkania proponują omówienie i ewentualne wypracowanie wspólnego stanowiska podczas wspólnego, roboczego spotkania przedstawicieli zarządów i rad nadzorczych obu spółdzielni.

Podczas posiedzenia Rady; przeprowadzono dyskusję, mówiono rezultat i wnioski płynące ze spotkania konsultacyjnego oraz zaprezentowano wariantowe rozwiązania i działania organów spółdzielni Słoneczna w przedmiotowej sprawie.

Zarząd przedstawił i podtrzymał dotychczas prezentowane stanowisko w tej sprawie (rozwiązanie zaproponowane Walnemu Zgromadzeniu – nie zostało przyjęte przez WZ) oraz przywołał argument braku środków na sfinansowanie w 2024 r. zadania pod roboczą nazwą: „szlabany”.

Wnioski, zalecenia i rekomendacje.

Przed podjęciem przez Radę wiążących decyzji, należy podjąć próbę zorganizowania roboczego spotkania przedstawicieli Zarządów i Rad Nadzorczych obu spółdzielni w celu prezentacji swoich propozycji rozwiązań, omówienia metod ich finansowania i realizacji oraz wypracowania dwustronnego porozumienia.

W terminie do 31 marca 2024 r., Przewodniczący Rady, podejmie próbę zorganizowania przedmiotowego spotkania w biurze spółdzielni z przedstawicielami SM Młody Energetyk, w obecności Zarządu SM Słoneczna.

Rada rekomenduje Zarządowi opracowanie, w terminie do 20.03.2024 r. propozycji rozwiązań i metod ich realizacji, które przedstawimy podczas spotkania – dokument konsultowany i uzgodniony w trybie roboczym z Radą.

Rada delegowała dwóch członków, w osobach: p.p. Henryk Krakowczyk i Henryk Koczvara, do reprezentowania, wyrażania opinii oraz podejmowania decyzji w imieniu Rady Nadzorczej podczas spotkania roboczego przedstawicieli obu spółdzielni.

Uzgodniono realizację rozwiązania tymczasowego. Zostanie wykonany wcześniejszy wniosek Rady; odnowienie oznakowań poziomych (kopert) w istniejącym śladzie, przed wejściami do budynku. Zarząd powiadomi wszystkich mieszkańców



o zakazie parkowania na oznaczonych tak miejscach. Prace zaplanowano do bezzwłocznej realizacji przy sprzyjających warunkach atmosferycznych.

Rada podejmuje Uchwałę nr 7/5/2023 w sprawie: ograniczenia wjazdu i parkowania pojazdów osób postronnych na nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady.

Uchwała nr 7/5/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

AD.II.2.

Na posiedzeniu w dniach 11 i 16 maja 2023 r., Rada omawiała wspólnie z Zarządem i zapoznała się z jego decyzjami w sprawie przeprowadzenia lustracji pełnej spółdzielni.- *Protokół nr 2/2023 pkt. nr II.4.* Uzgodniono wtedy, że temat lustracji będzie procedowany przez Zarząd i Radę po Walnym Zgromadzeniu (czerwiec/lipiec 2023r.), a podjęte decyzje będą zależne od kondycji finansowej spółdzielni oraz innych uwarunkowań w tym organizacyjnych. Również na tym posiedzeniu, postanowiono, że niezbędne uzgodnienia i decyzje zostaną wypracowane i podjęte przez Radę w trybie roboczym, zgodnie z jej kompetencjami.

W dniu 09.06.2023 r. Rada otrzymała wniosek (05.06.2023 r.) wraz załączonym protokołem Zarządu nr 14/2023 z dnia 29.05.2023 r, o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu przeprowadzającego lustrację w spółdzielni. Jest to kolejna decyzja Zarządu, odmienna od prezentowanej na posiedzeniu Rady w dniach 11 i 16 maja 2023 r. – „... Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia lustracji.”

Mając na uwadze decyzje i uzgodnienia podjęte przez Radę na posiedzeniu w dniach 11 i 16 maja 2023 r, oraz fakt zbliżającego się Walnego Zgromadzenia członków SM Słoneczna (22.06.2023 r.), zaangażowanie Zarządu i Rady w jego sprawne przeprowadzenie, Prezydium Rady postanowiło, że wniosek Zarządu zostanie rozpatrzony bez zbędnej zwłoki na najbliższym posiedzeniu Rady. Decyzja zostanie podjęta kolegialnie.

Zarząd został poinformowany o stanowisku Prezydium Rady wraz z informacją o uzgodnieniu wspólnego z Zarządem posiedzenia Rady w przedmiotowej sprawie – *pismo Rady z dnia 07.06.2023 r.*

W reakcji na pismo Rady z dnia 07.06.2023 r, w dniu 09.06.2023 r. Zarząd wnosi o zwołanie posiedzenia Rady w celu rozpatrzenia wniosku SM/2023/06.1 z dnia 02.06.2023 r. Rada ustosunkuje się do wniosku, po uzyskaniu od Zarządu wyjaśnień i odpowiedzi na zadane pytania.

Rada ustaliła oraz omówiła zagadnienia i sprawy bezpośrednio związane z przeprowadzeniem lustracji spółdzielni.

Wnioski, zalecenia i rekomendacje.

1. Wykonanie lustracji jest odpłatne, a koszt lustracji ustalany jest indywidualnie w zależności, między innymi, od wielkości spółdzielni oraz okresu działalności jaki zostanie poddany badaniu,
2. Wycena „wstępna” (do negocjacji) zostaje sporządzona każdorazowo po zgłoszeniu przez spółdzielnię Związkowi Rewizyjnemu lub KRS zlecenia przeprowadzenia lustracji,—odpowiednio: „Karty zapotrzebowania na badanie lustracyjne, Karty zapotrzebowania na przeprowadzenie lustracji, Zlecenia na przeprowadzenie przez KRS lustracji”,
3. Rada nie zna kosztów lustracji zaproponowanych przez Krajową Radę Spółdzielczą, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP – podmioty, z którymi Zarząd prowadził rozmowy,
4. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatnie przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej – ustawa Prawo Spółdzielcze **Art.91 § 3.** – autonomiczna decyzja spółdzielni, wnioskodawcy,
5. Związki Rewizyjne ani Krajowa Rada Spółdzielcza nie mają uprawnień władczych wobec spółdzielni w jej działaniach i decyzjach,
6. Z dyspozycji wynikających wprost z Art. 46 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 50 i 52 Statutu SM „Słoneczna”, że w celu wykonywania określonych przez Radę zadań, może ona żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań, wyjaśnień oraz informacji; niezbędnych do podjęcia racjonalnych decyzji.

Podczas posiedzenia w 15.12.2023 roku, Zarząd przekazał Radzie pisemną informację – l.dz.:SM/2023/12.4 z dnia 15.12.2023r. w sprawie lustracji. W swobodnej wypowiedzi, Prezes Zarządu, zaprezentował wybrane jego treści oraz podtrzymał stanowisko Zarządu dotyczącym lustracji spółdzielni. Przeprowadzono krótką dyskusję, nie podejmowano wiążących decyzji.

Rada ustosunkuje się do treści pisma, podejmując odpowiednie działania i decyzje, po szczegółowej jego analizie, uzyskaniu opinii i wyjaśnień, o które wystąpi.

Wynikające z podjętych uchwał; decyzje, zalecenia i wnioski zostaną przez Radę przekazane Zarządowi na piśmie.

AD.II. 3.a,b,c,d

Kolejność rozpatrywania wniosków Zarządu.

Zarząd przedstawił Radzie wniosek – pismo z dnia 07.12.2023 r. w sprawach uchwalenia:

a) Planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok,

- b) Zmian stawek opłat za używanie lokali do stosowania od dnia 01.04.2024 roku,
- c) Planu remontowego na 2024 rok,
- d) Wieloletniego planu remontowego,
- e) Sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na Wyodrębniony Fundusz Remontowy o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.

a)

Zarząd przyjął Plan rzeczowo-finansowy na 2024 rok na posiedzeniu w dniu 04.12.2023 r. i wnosi do Rady o jego zatwierdzenie.

Rada, zapoznała się z wnioskiem Zarządu, wysłuchała dodatkowych wyjaśnień Prezesa Zarządu oraz przeprowadziła dyskusję i ocenę zasadności wniosku.

W założeniach do *Planu gospodarczego na 2024 rok* oraz w treści *Uzasadnienia wniosku*, Zarząd nie wskazał wysokości współczynnika inflacji, który uwzględnił we skazanych stawkach opłat *Planu rzeczowo-finansowego na 2024 r.*

Rada uzyskała, w trakcie posiedzenia, dodatkowe informacje i wyjaśnienia, złożone w swobodnej wypowiedzi Prezesa Zarządu dotyczące przychodów poszczególnych działalności gospodarczych w 2024 r. oraz przeprowadziła dyskusję.

b)

We wniosku skierowanym do Rady, Zarząd wnosi o zatwierdzenie nowych stawek opłat za używanie lokali w SM Słoneczna do stosowania od dnia 01.04.2024 r.

Opłata używanie lokali	za	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Eksploatacja.		3,38	3,38	8,29	zł/m ²
Podatki i ubezpiecz.majątku		0,25	0,11	0,11	zł/m ²
Wyodrębniony fundusz remont.		1,60	1,60	1,60	zł/m ²
		—	—	—	
Pomieszczenie gospodarcze		1,69	1,69	4,49	zł/m ²

W wyniku dyskusji oraz oceny poszczególnych pozycji Planu ..., Rada wniosła do Zarządu o skorygowanie *Planu gospodarczego na 2024 r.* w pozycji: II. Planowane koszty administracji – pozostałe koszty ...

Wniosek Rady; o zmniejszenie planowanych kosztów z 25.000,00 do 19.000,00 PLN. W związku z uwzględnieniem wniosku Rady, zmniejszyły się wartości jednostkowe stawek opłat w pozycjach: *eksploatacja, fundusz remontowy i pomieszczenia gospodarcze*.

W dniu 20.01.2024 r, Zarząd skierował do Rady skorygowany *Wniosek* wraz opisem *zmiany Planu gospodarczego na 2024 r.* i wniósł o zatwierdzenie do stosowania od 1 kwietnia 2024 r. nowych, skorygowanych stawek opłat w pozycjach: *eksploatacja i pomieszczenie gospodarcze*:

Opłaty za używanie lokali	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale usługowe odrębna własność	Jednostka odniesienia
Eksploatacja	3,28	3,28	8,09	zł/m ³
Pomieszczenie gospodarcze	1,64	1,64	4,07	zł/m ²

Rada Nadzorcza podejmuje następujące uchwały:

1. Rada Nadzorcza zatwierdza Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2024 r.

Rada podejmuje Uchwałę nr 1/5/2023 i zatwierdza Plan rzeczowo-finansowy na 2024 rok Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady.

Uchwała nr 1/5/2023 i stanowi integralną część niniejszego protokołu.

2. Rada Nadzorcza zatwierdza do stosowania następujące stawki opłat za używania lokali: *wyodrębniony fundusz remontowy oraz podatki i ubezpieczenie majątku*. Rada podejmuje Uchwałę nr 2/5/2023 i zatwierdza do stosowania od dnia 01.04.2024 r. następujące stawki opłat za używanie lokali: *wyodrębniony*

fundusz remontowy oraz podatki i ubezpieczenie majątku

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała nr 2/5/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

3. Rada Nadzorcza zatwierdza do stosowania następujące stawki opłat za używanie lokali: *eksploatacja oraz pomieszczenie gospodarcze..*

Rada podejmuje Uchwałę nr 3/5/2023 i zatwierdza do stosowania od dnia 01.04. 2024 r. następujące stawki opłat za używanie lokali: *eksploatacja oraz pomieszczenie gospodarcze*.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała nr 3/5/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

Wnioski, zalecenia i rekomendacje.

Wzrosty wynagrodzeń, w tym płacy minimalnej, kosztów usługi zarządzania nieruchomością, inflacja oraz nieustająco rosnące koszty remontów – razem zestawione, dają potencjał wzrostu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), a tym samym zmiany (wzrostu) jednostkowych stawek opłat za używanie lokali w SM „Słoneczna” w 2024 r.

Powyższe zmiany stawek opłat za używanie lokali zapewnią środki finansowe dla pokrycia planowanych kosztów działalności spółdzielni w 2024 roku.

Rada, będzie okresowo monitorować ponoszone przez spółdzielnię koszty i przychody z poszczególnych jej działalności, mające bezpośredni wpływ na wysokość jednostkowych stawek opłat w 2024 roku.

W zależności od oceny analizy kosztów i wpływów, Rada będzie kierować do Zarządu odpowiednie wnioski oraz zalecenia w przedmiocie korekty planu gospodarczego oraz jednostkowych stawek opłat.

Spółdzielnia zobowiązana jest ustawowo do stosowania w praktyce zarówno podwyższania opłat na pokrycie kosztów, – jeśli koszty przewyższają wpływy oraz do obniżania opłat, - jeśli przychody przewyższają koszty.

AD.II.3.c,d

c)

Zarząd przedstawił Radzie *Plan remontowy na 2024 rok*.

Plan remontowy na 2024 rok zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” został przyjęty na posiedzeniu Zarządu w dniu 04.12.2023 r. Zarząd wnosi do Rady o jego zatwierdzenie.

Zarząd planuje w 2024 roku wykonać następujące zadania remontowe:

1. Wymiana wodomierzy lokalowych – szacowany koszt netto 0,00 PLN,
2. Remont dachu budynku – 2 etap; szacowany koszt netto 207.000,00 PLN,
3. Modernizacja hydroforni – ogłoszenie zamówienia, poszukiwanie i wybór wykonawcy, wykonanie wymiany urządzeń i instalacji, nadzór inwestorski; szacowany koszt netto 40.000,00 PLN,
4. Remont dachu budynku – 3 etap; szacowany koszt netto 104.000,00 PLN
5. Remonty, naprawy, materiały do utrzymania stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania – szacowany koszt netto 15.000,00 PLN,

W trakcie posiedzenia przeprowadzono dyskusję oraz wysłuchano wyjaśnień i informacji udzielanych przez Zarząd.

Wnioski, zalecenia i rekomendacje.

Planowane koszty ogółem – 366.000,00 PLN.

Szacowany stan funduszu remontowego w 2024 r. – 201.701,94 PLN.

Wynik; szacowany niedobór środków finansowych – **164.298,06 PLN.**

Zarząd zaplanował sfinansowanie zadań remontowych ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym w 2024 roku. Łączny, szacowany koszt wykonania wszystkich zaplanowanych zadań znacznie przekracza pulę środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym. Z uwagi na niedobór środków finansowych na realizację zadania podstawowego – *Remont dachu budynku*, Zarząd ograniczy zakres zadań remontowych w 2024 roku i przeniesie niektóre z nich do wykonania w latach następnych.

Rada zwraca uwagę Zarządowi na fakt, że realne do wykonania w 2024 r. jest jedno zadanie główne – *Remont dachu 2 etap i część 3 etapu.*

Planowane zadanie – *Wymiana wodomierzy lokalowych*, nie mieści się w kanonie zadań remontowych pokrywanych przez spółdzielnię ze środków funduszu remontowego.

Rada rekomenduje Zarządowi korektę Planu remontowego na 2024 rok Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna w pozycji 1; wymiana wodomierzy lokalowych – *szacowane wstępne koszty*, o wykazanie kosztów prac technicznych wymiany przedmiotowych wodomierzy lokatorskich, których sfinansowanie jest w gestii spółdzielni. W nawiązaniu do opisowej części celu zadania: cytata: ...*"wodomierze lokalowe są własnością właściciela lokalu i na jego koszt muszą zostać zakupione i wymienione"* ..., Przed podjęciem faktycznych działań, Rada wnosi o przekazanie na piśmie decyzji Zarządu lub informacji; czy ewentualny zakup wodomierzy sfinansowany będzie z utworzonego celowego odpisu na fundusz remontowy – z przeznaczeniem na zakup i montaż wodomierzy lokatorskich, czy z wykorzystaniem innych środków finansowych będących w dyspozycji spółdzielni, czy będzie to zakup indywidualny właścicieli urządzeń pomiarowych.

Zgodnie z dyspozycją § 100 Statutu SM „Słoneczna”, Rada zaleca Zarządowi przyjęcie do realizacji wykonanie prac w takim zakresie, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji. Inne pozostałe zadania remontowe, wymienione w *Planie remontowym na 2024 r.*, powinny być „uruchamiane” po uprzednim zapewnieniu pełnego finansowania w ramach jednego/każdego zadania remontowego. Rada stwierdza, że na podstawie przedstawionych podczas posiedzenia, przez Zarząd informacji i wyjaśnień, pokrycie finansowe ma jedno zadanie rzeczowego planu remontowego - *Remont dachu budynku.*

W uzasadnionych przypadkach, konieczności wykonania innych nienazwanych w *Planie remontowym na 2024 r.* prac remontowych, Zarząd może wystąpić do Rady o korektę rzeczowego planu remontowego.

Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontowego sprawuje Zarząd spółdzielni.

Podejmując uchwałę zatwierdzającą Plan remontowy na 2024 rok, Rada ma przede wszystkim na uwadze kontynuację oraz zapewnienie pełnego finansowania rozpoczętego w 2023 roku zadania – *Remont dachu budynku.*

Rada Nadzorcza zatwierdza Plan remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2024 r.

Rada podejmuje Uchwałę nr 4/5/2023 i zatwierdza Plan remontowy na 2024 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady.

Uchwała nr 4/5/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

d)

Zarząd przedstawił Radzie *Wieloletni plan remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”*.

Wieloletni plan remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna, budynek mieszkalny przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu został przyjęty na posiedzeniu Zarządu w dniu 14.09.2023 r. Zarząd wnosi do Rady o jego zatwierdzenie.

Przedstawione Radzie do zatwierdzenia planowane remonty i terminy ich realizacji:

1. Remont dachu – etap 2, realizacja: 2024 r.
2. Wymiana wodomierzy lokalowych, realizacja: 2024 r.
3. Remont dachu – etap 3, realizacja: 2025 r.
4. Wymiana hydroforni, realizacja: 2025 r.
5. Wymiana poziomów instalacji centralnego ogrzewania, realizacja: 2026 r.
6. Remont elewacji i docieplenie budynku – etap 1, realizacja: 2027 r.
7. Remont elewacji i docieplenie budynku – etap 2, realizacja: 2028 r.
8. Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 78, realizacja: 2029 r.
9. Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 78A, realizacja: 2030 r.
10. Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 80, realizacja: 2031 r.
11. Wymiana pionów instalacji wodnych w bramie 80A, realizacja: 2032 r.

Streszczenie spraw objętych tym punktem porządku obrad, przebieg dyskusji.

Zarząd przedłożył do zatwierdzenia *Wieloletni plan remontowy* i wnosi do Rady o jego uchwalenie.

Rada wysłuchiwała informacji i wyjaśnień do planu przedstawionych w swobodnej wypowiedzi Prezesa Zarządu oraz przeprowadziła dyskusję.

Wnioski, zalecenia i rekomendacje.

Zarząd nazwał zadania oraz określił kolejność ich realizacji w latach 2023 do 2032. Tak długi przedział czasowy *Planu wieloletniego*, obarczony jest znacznym błędem w identyfikacji potrzeb remontowych oraz ich finansowaniu.

Zarząd planuje realizację wszystkich wymienionych przedsięwzięć remontowych sfinansować ze środków własnych spółdzielni, kumulowanych z odpisów na funduszu remontowym.

Szacowane koszty poszczególnych zadań remontowych znacznie przewyższają przybliżone szacowane salda funduszu remontowego w latach następnych. Aby sfinansować zaproponowany zakres rzeczowy zadań remontowych, rekomenduje się Zarządowi skorzystanie z innych alternatywnych źródeł finansowania remontów, jako uzupełnienie środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Jedynie zadanie: *remont i docieplenie elewacji*, zaplanowane jest do sfinansowania z częściowym dofinansowaniem w wysokości min. 75% kosztów zadania, środkami w ramach Krajowego Planu Odbudowy.

Wieloletni plan remontowy określa zakres rzeczowy i szacowane koszty finansowe, prac remontowych dla nieruchomości w podziale do realizacji w kolejnych latach.

Każdorazowe uwzględnienie w rocznym *Planie remontowym* zadań zdefiniowanych w *Wieloletnim planie remontowym*, obliuguje Zarząd do zapewnienia środków finansowych na jego realizację.

Rada Nadzorcza zatwierdza Wieloletni Plan remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

Rada podejmuje Uchwałę nr 5/5/2023 o zatwierdzeniu Wieloletniego Planu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Za podjęciem uchwały oddano 3 głosy.

Uchwała nr 5/5/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

e)

Zarząd wnosi o uchwalenie przez Radę Nadzorczą, obowiązku sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na wydzielony fundusz remontowy o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.

Rada przeprowadziła dyskusję oraz otrzymała od Zarządu wyjaśnienia, zaprezentowane w swobodnej wypowiedzi.

Wnioski, zalecenia i rekomendacje.

Płynne, rozłożone w czasie gromadzenie środków finansowych na remonty o dużym koszcie ich wykonania, powinno być opracowane i przedłożone Radzie do zatwierdzenia, w oparciu o obowiązujące w spółdzielni kryteria tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

Na tym etapie procedowania wniosku Zarządu, Rada rekomenduje podjęcie tematu zwiększania odpisu na fundusz remontowy (ustalanie jednostkowych stawek) w kolejnych latach,tj; corocznie podczas uchwalania rocznych planów remontowych spółdzielni.

Rada postanawia negatywnie rozpatrzyć wniosek i nie zatwierdza do stosowania propozycji Zarządu o wprowadzenie zasady; sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na wydzielony fundusz remontowy o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.

Rada podejmuje Uchwałę nr 6/5/2023 o niezatwierdzeniu do stosowania wniosku Zarządu sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na Wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Za podjęciem uchwały oddano 3 głosy.

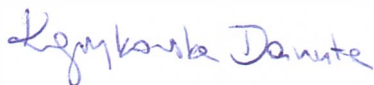
Uchwała nr 6/5/2023 stanowi integralną część niniejszego protokołu.

AD.II.4.

Uwagi i wnioski.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Rady



Z-ca Przewodniczącego Rady



Przewodniczący Rady



Uchwała nr 1/5/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia „Planu Rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2024 rok”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza zatwierdza Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2024 rok.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3.

Stwierdza się, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zatwierdzeniu Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2024 rok.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano: 3 głosy

Podpisy:

Sekretarz


Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego


Henryk Krakowczyk

Przewodniczący


Henryk Koczwar

Uchwała nr 2/5/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2023 roku.

w sprawie: zatwierdzenia niektórych stawek opłat za używanie lokali.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1

Rada Nadzorcza zatwierdza do stosowania od dnia 01.04.2024 r. następujące stawki opłat za używanie lokali:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jednostka rozliczeniowa
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,60	1,60	1,60	zł/m ²
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,25	0,11	0,11	zł/m ²

§ 2

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3

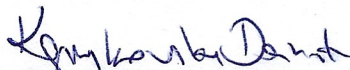
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały: 3 głosy

Podpisy:

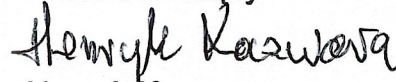
Sekretarz


Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego


Henryk Krakowczyk

Przewodniczący


Henryk Koczwar

Uchwała nr 3/5/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2023 roku.

w sprawie: zatwierdzenia niektórych stawek opłat za używanie lokali.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1

Rada Nadzorcza zatwierdza do stosowania od dnia 01.04.2024 r. następujące stawki opłat za używanie lokali:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jednostka rozliczeniowa
Eksploatacja	3,28	3,28	8,09	zł/m ²
Pomieszczenie gospodarcze	1,64	1,64	4,07	zł/m ²

§ 2

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3

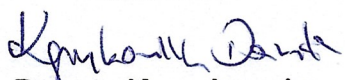
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały: 3 głosy

Podpisy:

Sekretarz


Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego


Henryk Krakowczyk

Przewodniczący


Henryk Koczwar

Uchwała nr 4/5/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia „Planu remontowego na 2024 rok”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza zatwierdza **Plan remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2024 rok.**

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3.

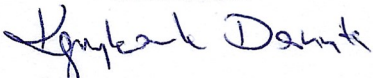
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano: 3 głosy

Podpisy:

Sekretarz


Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego


Henryk Krakowczyk

Przewodniczący


Henryk Koczvara

Uchwała nr 5/5/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2023 roku

w sprawie zatwierdzenia: „Wieloletniego planu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza postanawia zatwierdzić przedstawiony przez Zarząd **Wieloletni plan remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.**

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano: 3 głosy

Podpisy:

Sekretarz


Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego


Henryk Krakowczyk

Przewodniczący


Henryk Koczwar

Uchwała nr 6/5/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na Wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 50 i 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza postanawia negatywnie rozpatrzyć wniosek Zarządu z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia: sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na Wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”. o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 3.

Stwierdza się, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o niezatwierdzeniu do stosowania wniosku Zarządu: sukcesywnego corocznego zwiększania odpisów na Wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”. o 10% ponad bieżący roczny wskaźnik inflacji.

§ 4.

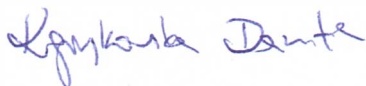
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano: 3 głosy

Podpisy Rady:

Sekretarz



Z-ca Przewodniczącego



Przewodniczący



Uchwała nr 7/5/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2023 roku

w sprawie: ograniczenia wjazdu i parkowania pojazdów osób postronnych na nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 50 i 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do podjęcia niezwłocznych działań mających na celu ograniczenie wjazdu i parkowania pojazdów osób postronnych na nieruchomości Spółdzielni przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu:

- a. Zorganizowanie w terminie do 31 marca 2024 r.; roboczego spotkania przedstawicieli Zarządów i Rad Nadzorczych Spółdzielni „Młody Energetyk” i „Słoneczna” w celu prezentacji stanowisk, omówienia ich i wypracowania porozumienia w przedmiotowej sprawie.
- b. Do opracowania proponowanych rozwiązań i metod ich realizacji, które zaprezentowane będzie podczas spotkania roboczego. Dokumenty i propozycje wypracowane w formule roboczej z Radą Nadzorczą.

§ 2.

Rada Nadzorcza deleguje dwóch członków, w osobach: Henryk Krakowczyk i Henryk Koczwarę, do reprezentowania oraz wyrażania opinii i podejmowania decyzji w imieniu Rady podczas spotkania roboczego.

§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

§ 4.

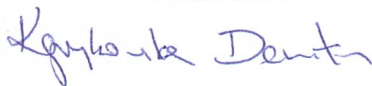
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano: 3 głosy

Podpisy Rady:

Sekretarz



Z-ca Przewodniczącego



Przewodniczący



Wrocław, dnia 01.03.2024r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”
w miejscu

Ldz. 2024.RN.

Pan Marek Kwiatkowski
Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”
w miejscu

Rada Nadzorcza S.M. „Słoneczna” – przekazanie dokumentów.

W imieniu Rady Nadzorczej SM „Słoneczna” przekazuję Zarządowi następujące dokumenty:

1. Protokół Rady nr 3/2023 z dnia 27.05.2023 r.,
2. Protokół Rady nr 5/2023 z dnia 20.12.2023 r.,
3. Uchwały Rady nr 5, 6 i 7/5/2023 z dnia 20.12.2023 r.,
4. Kopię pisma członka spółdzielni, p Macieja Zachodnego, kierowanego do Rady w sprawie
... „rozwiązania kwestii parkowania na terenie spółdzielni”..., z dnia 29.09.2023 r.

Rada wnosi o uwzględnienie w bieżącej działalności Zarządu wynikające z podjętych uchwał wnioski, zalecenia i rekomendacje, opisane w Protokole Rady nr 5/2023 z dnia 20.12.2023 r.

Uchwały Rady nr 1, 2, 3 i 4/5/2023 z dnia 20.12.2023 r. zostały przekazane Zarządowi spółdzielni w dniu 28.12.2023 r.

W załączeniu: w/w (1 – 4) dokumenty.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Henryk Koczwar

