

PROTOKÓŁ NR 5/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 22 lutego 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie „Planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok”.
2. Przyjęcie „Planu remontowego na 2025 rok”.
3. Przyjęcie koniecznych zmian stawek opłat za używanie lokali/

Ad 1.

Zarząd wykonał i przyjął „Plan rzeczowo- finansowy na 2025 rok” sporządzony na podstawie prognozy kosztów na 2025 rok uwzględniającej m. in. następujące dane wyjściowe: koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2024 roku, wskaźnik inflacji, zatwierdzone na 2025 rok nowe taryfy opłat i cenniki za media oraz za energię elektryczną, nowy podatek od nieruchomości na 2025 rok, cenę polisy ubezpieczeniowej nieruchomości ustalaną według urzędowej wartości odtworzeniowej budynku oraz zmiany cen za usługi świadczone dla Spółdzielni. Przyjęty przez Zarząd „Plan rzeczowo- finansowy na 2025 rok” jest podstawowym planem gospodarczym wymagany przez Statut S.M. „Słoneczna”.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/5/2025 z dnia 22.02.2025 r. w sprawie przyjęcia „Planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok”, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o przyjęcie przedmiotowego planu.

Ad 2.

Zarząd wykonał i przyjął „Plan remontowy na 2025 rok” sporządzony w oparciu o wstępny bilans zamknięcia funduszu remontowego za 2024 rok (stanowiący także bilans otwarcia dla funduszu remontowego na 2025 rok) oraz w oparciu o zaplanowane na 2025 rok odpisy na fundusz remontowy – zgodne z ustaleniami „Planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok”. Przyjęty przez Zarząd „Plan remontowy na 2025 rok” jest planem gospodarczym wymagany przez Statut S.M. „Słoneczna”.

Wykonanie w 2024 roku remontu dachu pn. „Remont pokrycia dachu, Etap 2 – Połacie pokryte blachą trapezową”, największego dotychczas remontu w historii Spółdzielni, spowodowało całkowite wykorzystanie wszystkich dostępnych środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym. Ponieważ Spółdzielnia nie dysponuje obecnie środkami finansowymi niezbędnymi do realizacji trzeciego etapu remontu pokrycia dachu „Etap 3 – Połacie pokryte papą” zadanie to musi zostać odsunięte w czasie na lata przyszłe. W planie ujęto natomiast mniejsze zadania, w tym poprawiające stan techniczny wind oraz instalacji gazowej.

Zarząd podjął Uchwałę nr 2/5/2025 z dnia 22.02.2025 r. w sprawie przyjęcia „Planu remontowego na 2025 rok”, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o przyjęcie przedmiotowego planu.

Ad 3.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie niektórych nowych stawek opłat za używanie lokali wynikających z przyjętego „Planu rzeczowo- finansowego na 2025 rok”.

Zarząd wystąpi o zatwierdzenie do stosowania od dnia 01.03.2025 r. następujących stawek opłat:

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne spółdzielcze	lokale mieszkalne odrębna własność	lokale użytkowe odrębna własność	jedn. rozliczeniowa
Eksploatacja	3,56	3,56	8,76	zł/m2
Dźwig	14,81	14,81	–	zł/osobę
Energia elektryczna	12,84	12,84	–	zł/osobę
	–	–	0,40	zł/m2
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,26	0,12	0,12	zł/m2
Podgrzanie wody	89,38	89,38	89,38	zł/m3
Centralne ogrzewanie	3,97	3,97	10,16	zł/m2
Pomieszczenie gospodarcze	1,78	1,78	4,38	zł/m2

Wnioskowane zmiany niektórych stawek opłat za używanie lokali wynikają z Planu rzeczowo-finansowego na 2025 r. i są bezpośrednio spowodowane wzrostem cen energii i mediów oraz cen wszystkich towarów i usług, z których korzysta nasza Spółdzielnia. Zatwierdzenie nowych taryf za ciepło, tj.: dla Kogeneracji: OWR.4210.40.2024.1276.XXV.DBD z dnia 16 grudnia 2024 r. oraz dla Fortum: OWR.4210.33.2024.134.XXIII.DBD z dnia 16 grudnia 2024 r. spowodowało bardzo znaczący wzrost kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie i na podgrzewanie wody. Szczegółowe wzrosty cen w okresie od ostatniej wprowadzonej (01.02.2023 r.) w SM „Słoneczna” podwyżki cen ciepła przedstawiają poniższe tabele.

KOGENERACJA	Opłata za zamówioną moc cieplną				Opłata za ciepło		Cena nośnika ciepła (wody zmiękczonej)	
Taryfa GW1	zł/MW/rok		rata miesięczna		zł/GJ		zł/m3	
Okres obowiązywania	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto
rok 2023								
od 01.01.2023 r. Ostatnia uwzględniona w stawkach opłat	133 604,28	164 333,26	11 133,69	13 694,44	69,65	85,67	23,39	28,77
rok 2025								
od 01.01.2025 r.	142 138,26	174 830,06	11 844,86	14 569,18	77,32	95,10	27,94	34,37
Zmiana w stosunku do taryfy ostatnio uwzględnionej	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	11,0%	11,0%	19,5%	19,5%

FORTUM	Opłata stała za usługi przesyłowe				Opłata zmienna przesyłowa	
Taryfa Z111	zł/MW/rok		rata miesięczna		zł/GJ	
Okres obowiązywania	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto
rok 2023						
od 01.01.2023 r. Ostatnia uwzględniona w stawkach opłat	48 627,24	59 811,51	4 052,27	4 984,29	16,08	19,78
rok 2025						
od 01.01.2025 r.	51 458,23	63 293,62	4 288,19	5 274,47	18,93	23,28
Zmiana w stosunku do taryfy ostatnio uwzględnionej w stawkach opłat	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	17,7%	17,7%

Widać z nich, że w czasie od ostatniej wprowadzonej w S.M. „Słoneczna” podwyżki stawek opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody, ceny ciepła wzrosły średnio o kilkanaście procent i to wyłącznie dzięki działaniom ochronnym Rządu RP.

Wnioskowana zmiana stawek opłat: eksploatacja oraz pomieszczenie gospodarcze zależy bezpośrednio i wprost od rosnących obecnie z powodu inflacji kosztów: usług i opłat, ubezpieczeń majątku spółdzielni, kosztów pracy, opłat sądowych, skarbowych i prowizji, 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 znaczącego wzrostu kosztów wszystkich usług drobnych, m.in. usuwania awarii i napraw bieżących.

Zmiana stawki opłat za dźwigi i za energię elektryczną wynika wyłącznie ze wzrostu cen energii oraz wzrostu kosztów usług konserwacyjnych, kosztów napraw oraz kosztów badań ocen UDT.

Natomiast zmiana opłaty „podatki i ubezpieczenie majątku” wynika z uchwały Rady Miejskiej Wrocławia.

Zarząd ponadto zaznacza, że zgodnie z zatwierdzoną dla MPWiK taryfą nr V.RZT.70.75.2024 z dnia 24.06.2024 r. ceny wody i odprowadzania ścieków muszą wzrosnąć od dnia 01.07.2025 r. o kolejne 3,9% do stawki 14,65 zł/m³.

Zarząd wystąpi także o uchwalenie przez Radę Nadzorczą następującej koniecznej zmiany stawki opłat za używanie lokali do stosowania od dnia 01.06.2025 r.:

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne spółdzielcze	lokale mieszkalne odrębna własność	lokale użytkowe odrębna własność	jedn. rozliczeniowa
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,76	1,76	1,76	zł/m ²

Z obowiązkowych kontroli budynku oraz z przeglądów technicznych od lat wynika, że nasz budynek wymaga wielu remontów budowlanych. W pierwszej kolejności należy m.in.: dokończyć remont pokrycia dachu, wymienić hydrofornię oraz częściowo wymienić poziomy instalacji centralnego ogrzewania, tj. wymienić wszystkie zawory pod pionami c.o. Oprócz wymienionych istnieją także mniejsze, ale równie istotne zadania remontowe.

Zarząd zaznacza, że nawet postulowane obecnie zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy nie pozwoli w bieżącym roku dokończyć remontu dachu, tj. nie pozwoli na wykonanie zaplanowanego wcześniej zadania Etap 3 – „Połacie dachu pokryte papą”.

Z związku z tym, że dla wykonania remontów ujętych w „Planie remontów na 2025 rok” konieczne jest sukcesywne zwiększanie odpisów na fundusz remontowy, Zarząd wystąpi o uchwalenie przez Radę wnioskowanego zwiększania odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy.

Powyższe zmiany niektórych stawek opłat za używanie lokali będą skutkować średnią zmianą wszystkich opłat dla lokali mieszkalnych wynoszącą 6,7%. Wnioskowane zmiany stawek opłat za używanie lokali są konieczne dla pokrycia kosztów planowanych do poniesienia przez Spółdzielnię w 2025 roku. Zmiany tych stawek opłat nie da się uniknąć. Zmiany są niezależne od Spółdzielni.

Zarząd podjął Uchwałę nr 3/5/2025 z dnia 22.02.2025 r. w tej sprawie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o uchwalenie powyższych zmian stawek opłat za używanie lokali.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 1/5/2025

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 22 lutego 2025 r.

w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2025 rok.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu postanowił co następuje.

§ 1.

Zarząd przyjął „Plan rzeczowo-finansowy na 2025 rok” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Plan ten zostanie przedstawiony do przyjęcia przez Radę Nadzorczą.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 2/5/2025

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 22 lutego 2025 r.

w sprawie przyjęcia planu remontowego na 2025 rok.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu postanowił co następuje.

§ 1.

Zarząd przyjął „Plan remontowy na 2025 rok” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Plan ten zostanie przedstawiony do przyjęcia przez Radę Nadzorczą.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Uchwała nr 3/5/2025

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 22 lutego 2025 r.

w sprawie zmiany stawek opłat za używanie lokali.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu postanowił co następuje.

§ 1.

Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie następujących nowych stawek opłat za używanie lokali wynikających z przyjętego „Planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok”:

a) do stosowania od dnia 01.03.2025 roku następujących stawek opłat:

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne spółdzielcze	lokale mieszkalne odrębna własność	lokale użytkowe odrębna własność	jedn. rozliczeniowa
Eksploatacja	3,56	3,56	8,76	zł/m2
Dźwig	14,81	14,81	–	zł/osobę
Energia elektryczna	12,84	12,84	–	zł/osobę
	–	–	0,40	zł/m2
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,26	0,12	0,12	zł/m2
Podgrzanie wody	89,38	89,38	89,38	zł/m3
Centralne ogrzewanie	3,97	3,97	10,16	zł/m2
Pomieszczenie gospodarcze	1,78	1,78	4,38	zł/m2

b) do stosowania od dnia 01.06.2025 roku następujących stawek opłat:

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne spółdzielcze	lokale mieszkalne odrębna własność	lokale użytkowe odrębna własność	jedn. rozliczeniowa
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,76	1,76	1,76	zł/m2

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu