

PROTOKÓŁ NR 1/2025

z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA” odbytego w dniach 27 stycznia 2025 roku

I. Obecni:

1. Henryk Koczwara – Przewodniczący RN,,
2. Danuta Kaprykowska – Sekretarz RN.

Członkowie Rady zostali prawidłowo powiadomieni o terminie i porządku obrad posiedzenia. Posiedzenie odbyło się w dniu 27 stycznia 2025 r.

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

Porządek obrad, kolejność rozpatrywania spraw

1. Uchwalenie Planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok.
2. Uchwalenie Planu remontowego na 2025 rok.
3. Zmiany stawek opłat za używanie lokali w 2025 roku.
4. Sprawy różne, wolne wnioski.

Rada przyjęła przez aklamację zaproponowany porządek obrad

AD.II.1.a.b.c.

Zarząd przedstawił Radzie wniosek SM/2025/02.3 z dnia 22.02.2025 r. w sprawie uchwalenia:

- a) Planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok,
- b) Planu remontowego na 2025 rok,
- c) Zmian stawek opłat za używanie lokali do stosowania w 2025 roku.

Kolejność rozpatrywania wniosków Zarządu.

a).

Zarząd wnosi do Rady o zatwierdzenie i uchwalenie Planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok

Rada, zapoznała się z wnioskiem Zarządu oraz przeprowadziła dyskusję i ocenę zasadności wniosku.



Ponad to, Rada uzyskała dodatkowe informacje o sytuacji finansowej spółdzielni, opisane w Protokole Zarządu nr 1/2025 z posiedzenia odbytego w dniu 20.01.2025 r.

Rada podziela stanowisko Zarządu opisane w uzasadnieniu wniosku.

Rada Nadzorcza zatwierdza Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2025 r.

Rada podejmuje Uchwałę nr 1/1/2025 i zatwierdza Plan rzeczowo- finansowy na 2025 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie.

Uchwała nr 1/1/2025 wraz *Planem rzeczowo-finansowym na 2025 r.* stanowi integralną część niniejszego protokołu.

b).

Zarząd przedstawił Radzie *Plan remontowy na 2025 rok.*

Plan remontowy na 2025 rok zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” został przyjęty przez Zarząd, który wnosi do Rady o jego zatwierdzenie.

Zarząd planuje w 2025 roku wykonać następujące zadania remontowe:

1. Remont wewnętrznej instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych – szacowany koszt netto 10.000,00 PLN,
2. Przegląd specjalny dźwigów osobowych - szacowany koszt netto 20.000,00 PLN,
3. Instalacja dodatkowych kamer dozorowych - szacowany koszt netto 7.000,00 PLN,
4. Remont dachu budynku 3 etap - szacowany koszt netto 100.000,00 PLN
5. Remonty, naprawy, materiały do utrzymania stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania – szacowany koszt netto 20.000,00 PLN,

W trakcie posiedzenia przeprowadzono dyskusję oraz omówiono realność wykonania planu.

Planowane koszty ogółem – 57.000,00 PLN.

Szacowany stan funduszu remontowego w 2025 r. – 110.866,23 PLN.

Wynik – **53.866,23 PLN.**

Zarząd zaplanował sfinansowanie zadań remontowych ze środków własnych zgromadzonych w 2025 roku na funduszu remontowym.

W uzasadnionych przypadkach, konieczności wykonania innych nienazwanych w *Planie remontowym na 2025 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 2025 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 2025 r.

Rada podejmuje Uchwałę nr 2/1/2025 i zatwierdza Plan remontowy na 2025 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie.

Uchwała nr 2/1/2025 wraz *Planem remontowym na 2025 r.*, stanowi integralną część niniejszego protokołu.

c).

We wniosku skierowanym do Rady, Zarząd wnosi o zatwierdzenie nowych stawek opłat za używanie lokali w SM „Słoneczna” do stosowania od dnia 01.03. 2025 r.

Opłata za używanie lokali	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Eksploatacja.	3,56	3,56	8,76	zł/m ²
Dźwigi	14,81	14,81	-	zł/os
Energia elektryczna	12,84	12,84	-	zł/os
			0,40	zł/m ²
Podatki, ubez. Majątku	0,26	0,12	0,12	zł/m ²
Podgrzanie wody	89,38	89,38	89,38	zł/m ³
Centralne ogrzewanie	3,97	3,97	10,16	zł/m ²
Pomieszcz. gospodar	1,78	1,78	4,38	zł/m ²

Rada podziela prezentowane przez Zarząd uzasadnienia opisane we wniosku o uchwalenie zmian niektórych stawek opłat w 2025 roku.

Wnioskowane zmiany stawek opłat za użytkowanie lokali będą skutkować średnią zmianą opłat, jak zapewnia Zarząd, dla lokali mieszkalnych wynoszącą 6,7%.

W dniu 22.02.2025 r, Zarząd skierował do Rady *Wniosek o zmianę stawki opłat za używanie lokali w 2025 r.* i wniósł o zatwierdzenie do stosowania od dnia 01.06 2025 r. nowych stawek opłat w niżej wymienionych pozycjach:

Oplaty za uzywanie lokali	Lokale mieszkalne spoldzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale usługowe odrębna własność	Jednostka odniesienia
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,76	1,76	1,76	zł/m ²

Rada Nadzorcza podejmuje następującą uchwałę o zmianie niektórych stawek opłat z używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rada podejmuje Uchwałę nr 3/1/2025 i zatwierdza następujące stawki opłat za używanie lokali: do stosowania od dnia 01.03.2025 r.

Oplata za uzywanie lokali	Lokale mieszkalne spoldzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	Jedn. rozlicz.
Eksploatacja.	3,56	3,56	8,76	zł/m ²
Dźwigi	14,81	14,81	-	zł/os
Energia elektryczna	12,84	12,84	-	zł/os
			0,40	zł/m ²
Podatki, ubez. Majątku	0,26	0,12	0,12	zł/m ²
Podgrzanie wody	89,38	89,38	89,38	zł/m ³
Centralne ogrzewanie	3,97	3,97	10,16	zł/m ²
Pomieszcz. gospodar	1,78	1,78	4,38	zł/m ²

do stosowania od 01.06.2025 r:

Oplaty za uzywanie lokali	Lokale mieszkalne spoldzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale usługowe odrębna własność	Jednostka odniesienia
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,76	1,76	1,76	zł/m ²

Rada podejmuje Uchwałę nr 3/1/2025 i zatwierdza do stosowania od dnia 01.03.2025 r. następujące stawki opłat za używanie lokali:

Uchwałą nr 3/1/2025 Rada Nadzorcza zatwierdza do stosowania zmianę stawek opłat za używanie lokali, wynikającą z *Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2025 r.*

Rada podejmuje Uchwałę jednogłośnie.

Uchwała nr 3/1/2025 wraz *Wnioskiem Zarządu nr SM/2025/02.3 z dnia 22,02,2025 r.*, 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 (wzrosty) jednostkowych stawek opłat za używanie lokali w SM „Słoneczna” w 2025 r.

Powyższe zmiany stawek opłat za używanie lokali zapewnią środki finansowe dla pokrycia planowanych kosztów działalności spółdzielni w 2025 roku.

Rada, będzie okresowo monitorować/analizować ponoszone przez spółdzielnię koszty i przychody z poszczególnych jej działalności, mające bezpośredni wpływ na wysokość jednostkowych stawek opłat w 2025 roku.

W zależności od oceny analizy kosztów i wpływów, Rada będzie kierować do Zarządu odpowiednie wnioski oraz zalecenia w przedmiocie korekty planu gospodarczego oraz wysokości 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.2.

Uwagi i wnioski, nie rozpatrywano.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Rady



Przewodniczący Rady



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„SŁONECZNA”

53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

**Uchwała nr 1/1/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA
we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2025 roku.**

w sprawie zatwierdzenia „Planu rzeczowo - finansowego na 2025 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 2025 r.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

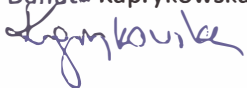
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

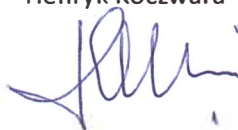
Za podjęciem uchwały: 2 głosy

Przeciw podjęciu uchwały: brak

Podpisy:

Członek
Rady Nadzorczej
Danuta Kaprykowska


Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Henryk Koczwara


SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„SŁONECZNA”

53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

**Uchwała nr 2/1/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA
we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2025 roku.**

w sprawie zatwierdzenia „Planu remontowego na 2025 rok”.

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

§ 1.

Rada Nadzorcza zatwierdza Plan remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2025 r.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały: 2 głosy

Przeciw podjęciu uchwały: brak

Podpisy:

Członek
Rady Nadzorczej
Danuta Kaprykowska



Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Henryk Koczwar



Uchwała nr 3/1/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA
we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2025 roku.

w sprawie zmiany niektórych stawek opłat za używanie lokali.

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

§ 1.

Na skutek znaczących podwyżek cen ciepła wprowadzonych nowymi taryfami oraz na skutek znaczących podwyżek cen energii, materiałów i usług, Rada Nadzorcza zatwierdza następujące stawki opłat za używanie lokali:

a) do stosowania od dnia 01.03.2025 r.:

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
Podgrzewanie 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 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/m2

§ 2.

Uchwalone zmiany 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 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. Od czasu wprowadzenia ostatniej podwyżki cen ciepła w SM „Słoneczna” dwa lata temu (01.02.2023 r.) ceny te wzrosły średnio o kilkanaście procent.

Zatwierdzona zmiana stawek opłat: „eksploatacja” oraz „pomieszczenie gospodarcze” wynika bezpośrednio i wprost z rosnących obecnie z powodu inflacji: kosztów utrzymania nieruchomości, rosnących kosztów wszystkich opłat oraz ze znaczącego wzrostu kosztów wszystkich usług drobnych, m.in. usuwania awarii i napraw bieżących.

Zatwierdzona zmiana stawki opłat za „dźwigi” i za „energię elektryczną” wynika wyłącznie ze wzrostu taryf opłat za energię oraz wzrostu kosztów usług konserwacyjnych, kosztów napraw dźwigów oraz kosztów badań przez UDT.

Zatwierdzona zmiana stawki „podatki i ubezpieczenie majątku” wynika z uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2025 rok i wzrostu ceny polisy ubezpieczeniowej budynku, która jest pochodną wzrostu ustalanego przez wojewodę kosztu odtworzenia 1m² budynku mieszkalnego we Wrocławiu.

Zatwierdzone 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 te są niezależne od Spółdzielni.

Zwiększenie wysokości odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy wynika z konieczności wykonania po 34 latach eksploatacji budynku wielu wymaganych remontów budowlanych. Poniesione w ostatnich latach wydatki na remonty wyczerpały środki finansowe funduszu remontowego.

§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 4.

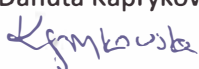
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały: 2 głosy

Przeciw podjęciu uchwały: brak

Podpisy:

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Danuta Kaprykowska


Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Henryk Koczwara
