

PROTOKÓŁ NR 5/2025
posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA”
odbytego w dniu 4 sierpnia 2025 r.

I. Obecni.

Rada Nadzorcza:

- Ewa Marszałek,
- Danuta Dudek,
- Maciej Matraszek.

Zarząd:

- Marek Kwiatkowski.

II. Porządek posiedzenia.

Po stwierdzeniu przez przewodniczącą Rady Nadzorczej prawomocności posiedzenia Rada przyjęła następujący porządek posiedzenia:

1. Informacja Zarządu o zakwestionowaniu wysokości opłat za używanie lokalu przez właścicieli lokalu użytkowego LU1 – wcześniej sklep spożywczy.
2. Informacja Zarządu o wniosku właścicieli lokalu użytkowego LU1 w sprawie zamiaru urządzenia w lokalu lecznicy weterynaryjnej.
3. Informacja Zarządu o dewastowaniu elewacji przy lokalu użytkowym LU1 przez właścicieli tego lokalu.

Ad II.1.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że do Spółdzielni wpłynęło pismo od adwokata Andrzeja Janickiego reprezentującego właścicieli lokalu użytkowego przy ul. Sztabowej 78 (po sklepie spożywczym „Delikatesy Centrum”) kwestionujące sposób i wysokości obciążeń finansowych wynikających z rozliczania kosztów ciepła dotyczącego ich lokalu użytkowego. Zarząd poinformował, że pismo to jest pełne bezpodstawnych zarzutów o dowolność w ustalaniu warunków ponoszenia kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie ustalone dla lokali użytkowych oraz zawiera odmowę ponoszenia kosztów ciepła według stawek zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej 3/1/2025 z dnia 27.02.2025 r.

Zarząd poinformował Radę, że w związku z tym podjął decyzję w tej sprawie, którą zawarł w swoim Protokole nr 21/2025 z dnia 22.07.2025 r.

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej szczegółowe informacje o decyzji podjętej w związku z tym pismem adwokata Andrzeja Janickiego, w którym bezpodstawnie stwierdzono m.in., że właściciele lokalu po przeanalizowaniu faktur i rozliczenia za 2024 rok zauważyli dowolność w ustalaniu kosztów ciepła dla lokali użytkowych, że stawki opłat za centralne ogrzewanie ustalone dla lokali użytkowych wzrosły o 226% w stosunku do 2024 roku, a także że stawka opłat za centralne ogrzewanie nie wynika ani z jakiegokolwiek kalkulacji, ani z faktycznie poniesionych kosztów ciepła.

Zarząd poinformował Radę, że w odpowiedzi na przedmiotowe pismo spółdzielnia odrzuciła w całości zarzuty nieprawidłowości w naliczaniu opłat za używanie lokalu uznając, że wynikają one wyłącznie z nieznajomości lub z całkowitego celowego pominięcia istotnych uregulowań obowiązujących w tej kwestii w spółdzielni, a stawki opłat wynikają wyłącznie z rzeczywistych kosztów ponoszonych przez spółdzielnię i ich wysokość jest ustalana zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi oraz regulaminami. Zarząd wyjaśnił także,

że zarzut podwyższenia stawek opłat za ciepło o 226% jest całkowicie chybiony oraz że zatwierdzone do stosowania od dnia 01.03.2025 r. stawki opłat za ciepło są bezpośrednio spowodowane wzrostem cen ciepła wynikającym z nowych taryf za ciepło. W odpowiedzi spółdzielni Zarząd przedstawił szczegółowe wyliczenia, z których wynika, że w czasie od ostatniej wprowadzonej w spółdzielni podwyżki stawek opłat za „Centralne ogrzewanie” i za „Podgrzanie wody”, stawki te wzrosły średnio o kilkanaście procent. Zarząd wyjaśnił również, że stawki opłat za używanie lokali zostały ustalone na podstawie planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok oraz na podstawie regulaminów obowiązujących w spółdzielni, a stawka opłat za centralne ogrzewanie została obliczana zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna”, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/7/2022 z dnia 22.10.2022 r.

W odpowiedzi spółdzielni Zarząd przedstawił także szczegółowe wyliczenie stawek opłat oraz wyjaśnił, że stawki opłat „Centralne ogrzewanie” i „Podgrzanie wody” są zaliczkami na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w całym roku gospodarczym, a faktyczne koszty ciepła zużytego na ogrzewanie lokali są rozliczane po upływie roku na podstawie faktur od dostawcy ciepła.

W odpowiedzi na zarzuty właścicieli lokalu dotyczące Prawa Energetycznego Zarząd wyjaśnił, że przytoczone przepisy niestety zostały użyte wybiórczo i nieadekwatnie do stanu istniejącego oraz że pominięte zostały najważniejsze uregulowania dotyczące m.in. uzależnienia opomiarowania lokalu od spełnienia warunku jednopunktowego doprowadzanie ciepła do lokalu oraz warunku technicznej wykonalności i opłacalności, które w przypadku tego lokalu użytkowego nie są spełnione.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że w odpowiedzi na oświadczenie adwokata o tym, że właściciele odmawiają ponoszenia kosztów ciepła według obecnych stawek i że zaliczki na poczet kosztów ciepła będą uiszczali w wysokości 3,68 zł/m² powierzchni lokalu, tj. według stawek przed podjęciem uchwały Rady Nadzorczej nr 3/1/2025, spółdzielnia zawiadomiła adwokata Andrzeja Janickiego, że brak jest podstaw do odmowy regulowania należności w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki, a w przypadku opóźnienia w płatnościach zaliczek w należnej wysokości spółdzielnia zastrzega sobie prawo do ich dochodzenia na drodze sądowej.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości powyższe Informacje Zarządu i zaakceptowała działania podjęte przez Zarząd w tej sprawie.

Ad II.2.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że firma EDINA Vetcare Group S.A. posiadająca w Polsce sieć lecznic weterynaryjnych zwróciła się do spółdzielni za pośrednictwem WZN z pytaniem, czy spółdzielnia wyrazi zgodę na zlokalizowanie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym po sklepie spożywczym należącym do pana Stanisława Nawrota.

Po uzyskaniu dodatkowych wyjaśnień okazało się, że lokal będzie stwarzał potencjalne utrudnienia dla mieszkańców związane z funkcjonowaniem lecznicy weterynaryjnej w naszym budynku, ponieważ: (•) ma to być placówka całodobowa, więc będą ją odwiedzać opiekunowie ze zwierzętami w nocy i wczesnym rankiem, a to może się wiązać ze szczekaniem, czy innymi odgłosami wydawanymi przez zwierzęta; (•) lecznica ma używać urządzeń typu RTG i tomograf komputerowy; (•) jako placówka całodobowa ma posiadać szpital, w którym będą czasowo przebywały chore zwierzęta, część z nich musi wychodzić na spacer i tam załatwiać swoje potrzeby fizjologiczne (zawsze po nich sprzątają), a pacjenci cierpiący na choroby zakaźne będą przebywać w izolatce i nie wychodzą z niej

do momentu zwalczenia u nich choroby. EDINA Vetcare wyjaśniła także, że: (•) odpady medyczne będą odpowiednio zabezpieczane i przechowywane w lecznicy weterynaryjnej, a ich odbiór będzie zapewniony przez wyspecjalizowane firmy, (•) zwłoki uśpionych zwierząt będą zabezpieczane i przechowywane w zamrażarce na terenie lecznicy weterynaryjnej i odbierać je będzie wyspecjalizowana firma. EDINA Vetcare przedstawiła również wyjaśnienia w sprawie konieczności dostosowania lokalu użytkowego na potrzeby lecznicy, z których wynikało, że: (•) pracownie radiologiczne będą odpowiednio zabezpieczane zgodnie z wytycznymi Inspektora Ochrony Radiologicznej po wykonaniu obliczeń dla każdej pracowni (badanie osłonności), (•) a jeśli zaistnieje taka potrzeba ściany pracowni będą wykładane folią ołowianą. Firma EDINA Vetcare zgłosiła również potrzebę posiadania parkingu dedykowanego tylko dla lokalu, bo zdarza się, że ich pacjenci mają sporą wagę, a są w tak ciężkim stanie, że nie potrafią sami dojść do lecznicy – firma zaproponowała wydzielenie dla lecznicy dwóch takich miejsc przed lokalem, np. zamiast betonowych doniczek z zielenią przed samym lokalem.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że po uzyskaniu tych zdumiewających informacji szczegółowo przeanalizował sytuację i doszedł do wniosków, które zawarł w swoim Protokole nr 17/2025 z dnia 09.07.2025 r. i Uchwale nr 1/17/2025 z dnia 09.07.2025 r.

Zarząd poinformował Radę, że przedstawił firmie EDINA Vetcare warunki konieczne i niezbędne do rozpatrzenia wniosku o zgodę na urządzenie lecznicy weterynaryjnej. Warunki te obejmowały m.in.: (•) wymóg przedłożenia dokumentacji zawierającej koncepcję adaptacji lokalu wraz z opisem planowanych prac budowlanych i instalacyjnych, (•) projektu technologicznego pomieszczeń dla RTG i TK zawierającego zabezpieczenia zgodne z wymogami Prawa atomowego, (•) informacji o zwiększonym zapotrzebowaniu na moc energetyczną wraz z określeniem sposobu realizacji przez TAURON, (•) informacji o systemie wentylacji i klimatyzacji, w tym propozycje lokalizacji wyrzutni powietrza oraz jednostek zewnętrznych. Zarząd uzależnił podjęcie decyzji w sprawie rozpatrzenia wniosku firmy EDINA Vetcare od spełnienia postawionych warunków. Zarząd poinformował firmę, że w razie nieuzyskania szczegółowych i całkowicie zadowalających informacji i dokumentów oraz niespełnienia postawionych warunków odmówi udzielenia zgody na urządzenie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym przy ul. Sztabowej 78.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że firma EDINA Vetcare Group S.A. nie spełniła postawionych warunków i w związku z tym Zarząd pismem l.dz.: SM/2025/07.1 z dnia 10.07.2025 r. odmówił udzielenia zgody na urządzenie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym pana Stanisława Nawrota (LU1 – po sklepie spożywczym).

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości powyższe Informacje Zarządu i zaakceptowała działania podjęte przez Zarząd w tej sprawie.

Ad II.3.

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej informację w sprawie dewastowania elewacji budynku od strony ulicy Sztabowej na części obejmującej lokal użytkowy LU1 należący do pana Stanisława Nawrota (sklep spożywczy). Zarząd pokazał także Radzie dokumentację projektową budynku i dokumentację fotograficzną tej części elewacji z różnych okresów istnienia budynku przedstawiającą sukcesywne niszczenie elewacji.

Zarząd poinformował Radę, że wiosną całkowicie przestał funkcjonować sklep spożywczy „Delikatesy Centrum” i zostały zdjęte szyldy reklamowe tego sklepu. Okazało się wówczas, że w trakcie eksploatacji lokalu użytkowego doszło do demontażu okładzin drewnianych szyldów stanowiących część elewacji budynku.

Zarząd przekazał Radzie, że zdemontowane szyldy były elementem architektonicznym ujętym w pierwotnej dokumentacji projektowej budynku i zostały wykonane razem z nim jako okładziny drewniane na konstrukcji stalowej zakotwionej w ścianie i w konstrukcji stalowej witryn sklepowych. Zarząd wyjaśnił, że takie szyldy istnieją jeszcze w swojej pierwotnej postaci na części elewacji obejmującej restaurację Viet-Thai i pomimo iż częściowo zostały zakryte orientalnymi dekoracjami, to można jeszcze zobaczyć, jak wyglądała ich oryginalna konstrukcja i ich wymiary.

Zarząd powiadomił Radę, że interweniował w sprawie dewastacji elewacji do WZN załączając odpowiednie rysunki z projektu elewacji obejmujące te szyldy oraz fotografie z różnych etapów zmian i niszczenia szyldów przy lokalu pana Nawrota. Zarząd prosił WZN o zobowiązanie pana Nawrota do odtworzenia szyldów w pierwotnym układzie i rozmiarach oraz do przywrócenia jednolitej kolorystyki elewacji. Zarząd poinformował, że jeśli właściciel lokalu użytkowego zamierza zmienić elewację, musi najpierw wykonać projekt zamienny elewacji i uzgodnić go ze spółdzielnią i z architektem budynku, a dopiero później może przeprowadzić wymagane procedury administracyjno-budowlane.

Zarząd powiadomił również Radę, że w maju właściciel lokalu użytkowego wystąpił o zgodę na wymianę okien. Jednak propozycja właściciela wprowadzała daleko idące zmiany elewacji, wykraczające poza dopuszczalne prawem ingerencje w elewację. Zaproponowane okna nie mogły zostać wbudowane zamiast istniejących witryn, bo to wymagałoby likwidacji istniejącej stalowej konstrukcji nośnej szyldów zintegrowanej z likwidowanymi witrynami. Na dodatek do istniejących już kilku kolorów witryn i drzwi sklepowych właściciel chciał dołożyć kolejny kolor witryn niezharmonizowany ze zmienioną już przypadkową (pstrokatą) kolorystyką elewacji. Po przekazaniu za pośrednictwem WZN właścicielowi lokalu zastrzeżeń do jego zamiarów, właściciel postanowił usunąć przeszkodę i zaczął wycinać stalową konstrukcję nośną szyldów.

W tej sytuacji Zarząd zażądał zaprzestania dewastowania elewacji i zagroził, że złoży do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia skargę oraz wniosek o nałożenie na właściciela obowiązku przywrócenia stanu uprzedniego, jeśli odcięte konstrukcje wsporcze szyldów nie zostaną odtworzone.

Właściciel lokalu został pisemnie poinformowany przez WZN, że zgodnie z prawem budowlanym remont elewacji może być objęty różnymi procedurami w zależności od rodzaju zmian. Na ogół remont elewacji wymaga jedynie zgłoszenia, czyli poinformowania odpowiedniego organu administracji architektoniczno-budowlanej o planowanych pracach – w przypadku prostych prac, takich jak malowanie elewacji, czy wymiana elementów niezmieniających jej wyglądu. W przypadku większych zmian elewacji, takich jak zmiana koloru elewacji, zmiana materiałów wykończeniowych, dodawanie nowych lub usuwanie istniejących elementów dekoracyjnych czy zmiana konstrukcji elewacji, może być wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę i wówczas trzeba to uzgodnić z organem architektoniczno-budowlanym. W tym wypadku następuje zmiana konstrukcji szyldów.

Zarząd poinformował, że do czasu załatwienia tej sprawy nie wyraża zgody na zmiany elewacji budynku w obszarze lokalu użytkowego, w tym również na zmiany okien, bowiem istniejące okna stalowe są zintegrowane z konstrukcją nośną szyldów reklamowych, więc każda ich wymiana wymaga zaprojektowania zamiennej konstrukcji nośnej dla tych szyldów.

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości powyższe Informacje Zarządu i zaakceptowała działania podjęte przez Zarząd w tej sprawie.

Pozostałe sprawy.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą o tym, że współwłaściciel lokalu użytkowego LU1 pan Stanisław Nawrot e-mailem wystąpił z wnioskiem o spotkanie z Radą Nadzorczą. Ponieważ wniosek pana Stanisława Nawrota nie zawierał żadnych informacji o temacie i celu spotkania Rada Nadzorcza poleciła Zarządowi uzyskanie od pana Nawrota pisemnej informacji o celu proponowanego spotkania z Radą.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przewodnicząca RN
Ewa Marszałek

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

