

**PROTOKÓŁ NR 27/2025**  
**posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu**  
odbytego w dniu 10 października 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja w sprawie zlecenia badania lustracyjnego.
2. Decyzja w sprawie zmiany stawek opłat za ciepło.

**Ad 1.**

W związku z powołaniem przez Walne Gromadzenie nowych członków Rady Nadzorczej Zarząd postanowił doprowadzić wreszcie do poddania Spółdzielni badaniu lustracyjnemu. Ostatnie badanie zostało wykonane za 2016 rok, więc zaległości w tym względzie są duże, ale koszty lustracji za cały zły okres uniemożliwiają nadrobienie zaległości w jednym roku kalendarzowym (gospodarczym). Dlatego Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu przeprowadzającego badanie lustracyjne S.M. „Słoneczna” najpierw za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2020 r.

Zarząd już od kilku lat starał się uzyskać na to zgodę poprzedniej Rady Nadzorczej, jednak bezskutecznie. Poprzednia Rada Nadzorcza do końca swojej kadencji nie podjęła uchwały w tej sprawie, pomimo iż Zarząd wielokrotnie o to występował. Zarząd przedstawia kalendarium tych starań.

11.05.2023 r. Poprzednia Rada Nadzorcza w swoim protokole posiedzenia odnotowała po informacji Zarządu o zamiarze zlecenia lustracji, że sprawa zatwierdzenia Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu do przeprowadzenia lustracji będzie procedowana po Walnym Zgromadzeniu, a podjęte decyzje będą zależne od kondycji finansowej Spółdzielni i innych uwarunkowań. Rada stwierdziła także, że decyzje zostaną wypracowane i podjęte przez Radę w trybie roboczym.

29.05.2023 r. Zarząd podjął Uchwałę 1/14/2023 w sprawie zlecenia lustracji pełnej.

09.06.2023 r. Zarząd wystąpił do poprzedniej Rady Nadzorczej z wnioskiem l.dz.: SM/2023/06.2 z dnia 09.06.2023 r. o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie (Naczelny Organ Samorządu Spółdzielczego w Polsce) jako podmiotu przeprowadzającego badanie lustracyjne.

07.06.2023 r. poprzednia Rada Nadzorcza odpisała Zarządowi, że decyzja w sprawie zatwierdzenia Krajowej Rady Spółdzielczej zostanie podjęta bez zbędnej zwłoki.

09.06.2023 r. Zarząd wystąpił do poprzedniej Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady dla zatwierdzenia podmiotu wykonującego lustrację.

18.06.2023 r. poprzednia Rada Nadzorcza w protokole posiedzenia (przeprowadzonego bez udziału Zarządu) stwierdziła, że wniosek Zarządu o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu przeprowadzającego lustrację, zgodnie z ustaleniem z posiedzenia w dniu 11.05.2023 r., będzie procedowany po Walnym Zgromadzeniu zwołanym na 22.06.2023 r., a podjęte decyzje będą zależne od kondycji finansowej spółdzielni oraz innych uwarunkowań, w tym organizacyjnych. W protokole stwierdzono następnie, że niezbędne uzgodnienia i decyzje zostaną podjęte przez Radę w trybie roboczym, zgodnie z jej kompetencjami.

15.12.2023 r. Wobec półrocznej zwłoki Zarząd ponownie przedstawił Radzie Nadzorczej pisemną informację w sprawie zlecenia lustracji oraz uzasadnienie do zlecenia badania Krajowej radzie Spółdzielczej.

02.03.2024 r. poprzednia Rada Nadzorcza w Protokole nr 5/2023 z dnia 15/20.12.2023 r. poinformowała, że nie uwzględniła wniosków i informacji Zarządu oraz nie podjęła konstruktywnych decyzji umożliwiających zlecenie lustracji.

18.04.2024 r. Zarząd w swoim Protokole nr 10/2024 z dnia 18.04.2024 r. był zmuszony ponownie przypomnieć Radzie sytuację wynikającą z barku lustracji oraz argumenty za koniecznością zlecenia lustracji do Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zarząd systematycznie przekazywał poprzedniej Radzie na jej posiedzeniach informacje o tym, że przeprowadził wstępne rozpoznanie w sprawie terminów i kosztów wykonania lustracji przez Krajową Radę Spółdzielczą, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych oraz przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, z którego Zarząd uzyskał informacje, że zarówno koszt i termin realizacji lustracji, jak i doświadczenie oraz kompetencje Krajowej Rady Spółdzielczej dają najwyższą gwarancję najlepszego przeprowadzenia lustracji.

Zgodnie z Art. 88a. § 1. Prawa Spółdzielczego i § 52. ust. 1. pkt. 11) Statutu SM „Słoneczna” wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni należy do Rady Nadzorczej. Zatem bez uchwały Rady Nadzorczej w tym zakresie Zarząd nie ma prawa zlecić lustracji.

Prawo spółdzielcze stanowi:

w Art. 259 § 1. „*Naczelnym organem samorządu spółdzielczego jest Krajowa Rada Spółdzielcza.*”

w Art. 259 § 3. „*Krajowa Rada Spółdzielcza wykonuje przewidziane w ustawie funkcje związku rewizyjnego w stosunku do spółdzielni niezrzeszonych w takim związku.*”

Ponieważ S.M. „Słoneczna” nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym, więc na podstawie Art. 259 § 3. lustrację w pierwszej kolejności powinna wykonywać Krajowa Rada Spółdzielcza.

S.M. „Słoneczna” z mocy prawa jest członkiem Krajowej Rady Spółdzielczej i z tego tytułu corocznie płaci obowiązkowe składki członkowskie. W związku z tym korzysta z przywilejów członkowskich, m.in. gwarantujących preferencyjne ceny badania lustracyjnego.

Ponieważ poprzednia Rada Nadzorcza przez całą kadencję nie podjęła uchwały o zleceniu lustracji pomimo tego, że ostatnia lustracja była przeprowadzona za 2016 rok, Zarząd postanowił wystąpić w tej sprawie do nowej Rady Nadzorczej.

Ze względu na koszty lustracja powinna zostać podzielona na kilkuletnie okresy tak, żeby jej skumulowane koszty za zaległe lata nie doprowadziły do nadmiernego wzrostu kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM), a co za tym idzie, żeby nie spowodowało to podwyższenia opłat za używanie lokali.

Zgodnie z Uchwałą Zarządu Nr 1/14/2023 z dnia 29 maja 2023 r. lustracja powinna najpierw objąć okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2020 r.

Wobec nie podjęcia przez poprzednią Radę Nadzorczą decyzji w sprawie lustracji, Zarząd postanowił, że ponownie złoży wniosek do obecnej Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia pełnego badania lustracyjnego S.M. „Słoneczna”.

## Ad 2.

W związku z kolejną zmianą taryfy Zarząd postanowił wystąpić o uchwalenie przez Radę Nadzorczą koniecznych zmian wysokości zaliczek na ciepło.

Zmiany stawek opłat za ciepło wynikają bezpośrednio i wyłącznie z zatwierdzenia przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki nowej taryfy nr OWR.ZT.4210.19.2025.1276.XXV.DBD dla wytwórcy ciepła – Zespołu Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A. we Wrocławiu obowiązującej od dnia 01.10.2025 r.

Szczegółowe wzrosty cen ciepła wynikające z nowej taryfy przedstawia poniższa tabela.

KOGENERACJA	Jednostki	Opłata za zamówioną moc cieplną				Opłata za ciepło		Cena nośnika ciepła (wody zmiękczonej)	
		zł/MW/rok		rata miesięczna		zł/GJ		zł/m3	
Taryfa GW1 (Z111)		Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto	Cena netto	Cena brutto
<b>Dotychczasowa</b>									
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
<b>Nowa</b>									
od 01.10.2025 r.		149 649,89	184 069,36	12 470,82	15 339,11	81,30	100,00	27,94	34,37
Zmiana w stosunku do ostatniej taryfy		5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,1%	5,1%	0,0%	0,0%

W związku z tym Zarząd postanowił wystąpić o uchwalenie przez Radę Nadzorczą następujących koniecznych zmian zaliczek na ciepło do stosowania od dnia 01.11.2025 r. ze skutkiem w rozliczeniu końcowym kosztów ciepła od dnia 01.10.2025 r.:

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne spółdzielcze	lokale mieszkalne odrębna własność	lokale użytkowe odrębna własność	jedn. rozliczeniowa
Podgrzanie wody	93,85	93,85	93,85	zł/m3
Centralne ogrzewanie	4,17	4,17	10,68	zł/m2

Przyjęta została zmiana stawek opłat za ciepło o 5%. Jest ona konieczna dla pokrycia przez Spółdzielnię kosztów ciepła w 2025 roku. Zmiany tych stawek opłat nie da się uniknąć. Zmiany są niezależne od Spółdzielni.

Zarząd podjął w tej sprawie Uchwałę nr 1/27/2025 z dnia 10 października 2025 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu

# Uchwała nr 1/27/2025

## Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 10 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia nowych stawek opłat za ciepło.

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

### § 1.

W związku z zatwierdzeniem przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki nowej taryfy nr OWR.ZT.4210.19.2025.1276.XXV.DBD dla wytwórcy ciepła – Zespołu Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A. we Wrocławiu obowiązującej od dnia 01.10.2025 r., Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie następujących nowych stawek opłat do stosowania od dnia 01.11.2025 r. ze skutkiem w rozliczeniu końcowym kosztów ciepła od dnia 01.10.2025 r.:

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne spółdzielcze	lokale mieszkalne odrębna własność	lokale użytkowe odrębna własność	jedn. rozliczeniowa
Podgrzanie wody	93,85	93,85	93,85	zł/m3
Centralne ogrzewanie	4,17	4,17	10,68	zł/m2

### § 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

### § 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu

