

**PROTOKÓŁ NR 12/2026**  
**posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu**  
odbytego w dniu 21 marca 2026 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie „Planu rzeczowo- finansowego na 2026 rok”.
2. Przyjęcie „Planu remontowego na 2026 rok”.
3. Przyjęcie koniecznych zmian stawek opłat za używanie lokali.

**Ad 1.**

Zarząd wykonał i przyjął „Plan rzeczowo- finansowy na 2026 rok” sporządzony na podstawie prognozy kosztów na 2026 rok uwzględniającej m. in. następujące dane wyjściowe: koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2025 roku, wskaźnik inflacji, zatwierdzone na 2026 rok nowe taryfy opłat i cenniki za media oraz za energię elektryczną, nowy podatek od nieruchomości na 2026 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 2026 rok” jest podstawowym planem gospodarczym wymaganym przez Statut S.M. „Słoneczna”.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/12/2026 z dnia 21 marca 2026 r. w sprawie przyjęcia „Planu rzeczowo- finansowego na 2026 rok”, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie przedmiotowego planu.

**Ad 2.**

Zarząd wykonał i przyjął „Plan remontowy na 2026 rok” sporządzony w oparciu o wstępny bilans zamknięcia funduszu remontowego za 2025 rok (stanowiący także bilans otwarcia dla funduszu remontowego na 2026 rok) oraz w oparciu o zaplanowane na 2026 rok odpisy na fundusz remontowy – zgodne z ustaleniami „Planu rzeczowo- finansowego na 2026 rok”.

Przyjęty przez Zarząd „Plan remontowy na 2026 rok” jest planem gospodarczym wymaganym przez Statut S.M. „Słoneczna”.

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: konieczne remonty dźwigów osobowych wynikające z przeglądu specjalnego dźwigów wykonanego w 2025 roku, remonty elementów budynku wymagane ze względów bezpieczeństwa użytkowania oraz instalację dodatkowych kamer dozorowych monitorujących podwórko oraz wymianę rejestratora.

Zarząd podjął Uchwałę nr 2/12/2026 z dnia 21 marca 2026 r. w sprawie przyjęcia „Planu remontowego na 2026 rok”, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie przedmiotowego planu.

### Ad 3.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie następujących koniecznych zmian stawek opłat za używanie lokali:

a) do stosowania od dnia 01.04.2026 r.:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	jednostka rozliczeniowa
Energia elektryczna	16,07	16,07	–	zł/osobę
	–	–	0,52	zł/m <sup>2</sup>
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,27	0,12	0,12	zł/m <sup>2</sup>
Podgrzanie wody	94,72	94,72	94,72	zł/m <sup>3</sup>
Centralne ogrzewanie	4,72	4,72	12,09	zł/m <sup>2</sup>

b) do stosowania od dnia 01.07.2026 r.:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	jednostka rozliczeniowa
Eksploatacja	3,64	3,64	8,91	zł/m <sup>2</sup>
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,94	1,94	1,94	zł/m <sup>2</sup>
Pomieszczenie gospodarcze	1,82	1,82	4,46	zł/m <sup>2</sup>

Powyższe zmiany niektórych stawek opłat za używanie lokali są bezpośrednio spowodowane wzrostem kosztów energii i mediów oraz kosztów wszystkich towarów i usług, z których korzysta nasza Spółdzielnia.

Zmiany stawek opłat: „energia elektryczna”, „podgrzanie wody” oraz „centralne ogrzewanie” są całkowicie niezależne od Spółdzielni. Stawki te są prostą konsekwencją zmiany taryf i cenników ogólnie ustanawianych dla przedsiębiorstw dostarczających te media lub usługi.

Zmiany stawek opłat: „podgrzanie wody” i „centralne ogrzewanie” są całkowicie niezależne od Spółdzielni. Stawki te są prostą konsekwencją zmiany taryf i cenników ogólnie ustanawianych dla przedsiębiorstw dostarczających te media lub usługi. Obecna zmiana wynika z Decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki nr OWR.ZT.4210.34.2025.1276.XXVI.MRK z dnia 5 grudnia 2025 r. zmieniającej od dnia 01.01.2026 r. taryfy dla producenta ciepła „Kogeneracja” SA oraz Decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki nr OWR.ZT.4210.33.2025.134.XXIV.SK z dnia 12 grudnia 2025 r. zmieniającej od dnia 01.01.2026 r. taryfy dla dostawcy ciepła „Fortum”.

Natomiast zmiana opłaty „podatki i ubezpieczenie majątku” wynika z uchwały Nr XXV/500/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2025 r. zmieniającej podatki lokalne, a także ze zmiany wartości odtworzeniowej budynku i zmiany ceny polisy ubezpieczeniowej.

Zmiany stawek opłat: „eksploatacja” i „pomieszczenie gospodarcze” wynikają bezpośrednio i wprost z rosnących kosztów: opłat, prowizji, usług i materiałów, kosztów utrzymania nieruchomości, środków czystości oraz kosztów usuwania awarii i napraw bieżących.

Zmiana stawki „fundusz remontowy” wynika z konieczności wykonania remontów budowlanych wymaganych w protokołach obowiązkowych kontroli budynku, bo budynek jest już eksploatowany ponad 35 lat i dotychczas przeszedł tylko: wymianę poziomów instalacyjnych w piwnicach budynku, modernizację węzła cieplnego oraz niedokończony jeszcze remont pokrycia dachu, a już od lat wymaga wielu innych remontów.

Powyższe zmiany stawek opłat za używanie lokali są konieczne dla pokrycia kosztów planowanych do poniesienia przez Spółdzielnię w 2026 roku. Zmiany tych stawek opłat nie da się uniknąć. Zmiany są niezależne od Spółdzielni.

Zarząd ponadto zauważa, 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 01.07.2026 r. do stawki 15,00 zł/m<sup>3</sup>.

Zarząd zauważa również, że stosowana już od kilku lat stawka opłat „ścieki opadowe” obecnie nie pokrywa tych kosztów i przy okazji zmiany ceny za wodę należy ją również zaktualizować, ale to jest niewielki koszt.

Zarząd wystąpi do rady Nadzorczej o uchwalenie powyższych zmian stawek opłat za używanie lokali. Zmiana tych stawek opłat jest konieczna dla pokrycia przez Spółdzielnię kosztów w 2026 roku. Zmiany tych stawek opłat nie da się uniknąć. Zmiany są niezależne od Spółdzielni.

Zarząd podjął Uchwałę nr 3/12/2026 z dnia 21 marca 2026 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 MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu



# Uchwała nr 1/12/2026

## Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 21 marca 2026 r.

w sprawie przyjęcia planu finansowego na 2026 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 2026 rok” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Plan ten zostanie przedstawiony do przyjęcia przez Radę Nadzorczą.

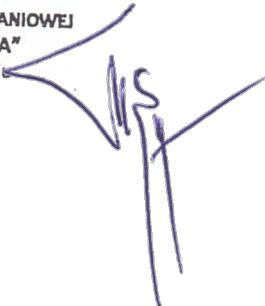
§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu



# **Uchwała nr 2/12/2026**

## **Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu**

z dnia 21 marca 2026 r.

w sprawie przyjęcia planu remontowego na 2026 rok.

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

§ 1.

Zarząd przyjął „Plan remontowy na 2026 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 3/12/2026

## Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 21 marca 2026 r.

w sprawie zmiany niektórych 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 nowych stawek opłat za używanie lokali wynikających z przyjętego „Planu rzeczowo-finansowego na 2026 rok”:

a) do stosowania od dnia 01.04.2026 r. następujących stawek opłat:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	jednostka rozliczeniowa
Energia elektryczna	16,07	16,07	–	zł/osobę
	–	–	0,52	zł/m <sup>2</sup>
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,27	0,12	0,12	zł/m <sup>2</sup>
Podgrzanie wody	94,72	94,72	94,72	zł/m <sup>3</sup>
Centralne ogrzewanie	4,72	4,72	12,09	zł/m <sup>2</sup>

b) do stosowania od dnia 01.07.2026 roku następujących stawek opłat:

Stawka opłat	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale użytkowe odrębna własność	jednostka rozliczeniowa
Eksploatacja	3,64	3,64	8,91	zł/m <sup>2</sup>
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,94	1,94	1,94	zł/m <sup>2</sup>
Pomieszczenie gospodarcze	1,82	1,82	4,46	zł/m <sup>2</sup>

### § 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

### § 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu

