

**PROTOKÓŁ NR 1/2026**  
**posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA”**  
odbytego w dniu 27 marca 2026 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 jednogłośnie przyjęła następujący porządek posiedzenia:

1. Uchwalenie „Planu rzeczowo – finansowego na 2026 rok”.
2. Uchwalenie „Planu remontowego na 2026 rok”.
3. Zmiana stawek opłat za używanie lokali.
4. Informacja Zarządu o sytuacji w lokalach użytkowych.
5. Sprawy różne.

\*\*\*\*\*

**Ad II.1.**

Rada rozpatrzyła wniosek Zarządu o uchwalenie Planu rzeczowo-finansowego na 2026 rok. Rada zapoznała się z wnioskiem i wysłuchała dodatkowych wyjaśnień Zarządu w tej sprawie, w tym w sprawie planowanych kosztów działalności i sposobów ich finansowania wpływami z opłat za używanie lokali. Następnie Zarząd odpowiadał na szczegółowe pytania Rady w sprawie planu i sytuacji finansowej spółdzielni.

Plan rzeczowo-finansowy przewiduje na 2026 r. następujące koszty Spółdzielni:

– Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)	336 822,55
– Energia ciepła, zimna woda i odprowadzenie ścieków	484 179,97
– Fundusz remontowy	96 734,28

Po dyskusji i ocenie planu Rada zatwierdziła „Plan rzeczowo-finansowy na 2026 r.”

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 1/1/2026 z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie zatwierdzenia „Planu rzeczowo - finansowego na 2026 rok”. Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała Rady nr 1/1/2026 wraz z „Planem rzeczowo - finansowym na 2026 r.” stanowią integralną część niniejszego protokołu.

**Ad II.2.**

Rada rozpatrzyła wniosek Zarządu o uchwalenie Planu remontowego na 2026 rok. Zarząd Radzie udzielił dodatkowych informacji o zamiarach i możliwościach inwestycyjnych w 2026 roku. Zarząd wyjaśnił Radzie, że po wykonaniu drugiego etapu remontu dachu (remontu pokrycia z blach trapezowych) na koncie funduszu remontowego na początku 2025 roku pozostała kwota 144.00 zł. i po upływie roku nadal nie udało się zgromadzić puli środków niezbędnej do zakończenia remontu dachu, tj. do wykonania etapu 3.

Dlatego plan na 2026 rok przewiduje tylko najbardziej konieczne zadania z myślą, że na koniec 2026 roku pozwoli to zgromadzić środki finansowe potrzebne na dokończenie remontu dachu.

Plan na 2026 rok przewiduje wykonanie następujących zadań:

- konieczne remonty dźwigów osobowych – wynikające z przeglądu specjalnego dźwigów wykonanego w 2025 roku,
- remont niektórych elementów budynku wymagany ze względów bezpieczeństwa użytkowania,
- instalację dodatkowych zewnętrznych kamer dozorowych monitorujących podwórko oraz wymianę rejestratora.

Standardowo plan remontów obejmuje także naprawy bieżące, urządzenia i materiały wymagane do utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości i bezpiecznego jej użytkowania przez cały 2026 rok.

Jako zadanie rezerwowe ujęto "Remont dachu, etap 3 – Połacie pokryte papą", pomimo iż obecnie nie ma możliwości zgromadzenia niezbędnych środków finansowych, ale może zaistnieć możliwość (lub konieczność) częściowego wykonania trzeciego etapu remontu dachu.

Łączny planowany koszt zadań ujętych w planie wynosi 50 000 zł. Pozostała część środków zgromadzonych w 2026 roku na Wydzielonym Funduszu Remontowym zostanie odłożona do puli na 2027 rok w celu zgromadzenia środków niezbędnych do wykonania ostatniego remontu dachu.

Po przeprowadzonej dyskusji i ocenie Rada zatwierdziła „Plan remontowy na 2026 r.”

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 2/1/2026 z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie zatwierdzenia „Planu remontowego na 2026 rok”. Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała Rady nr 2/1/2026 wraz z „Planem remontowym na 2026 r.” stanowią integralną część niniejszego protokołu.

### Ad II.3.

Rada otrzymała wniosek Zarządu o zmianę niektórych stawek opłat za używanie lokali.

Przed przystąpieniem do analizy tego wniosku, na prośbę Rady, Zarząd przedstawił informację o rozliczeniu kosztów ciepła za 2025 rok oraz o rozliczeniu kosztów zimnej wody za drugie półrocze 2025 roku.

Na prośbę Rady Zarząd przedstawił i uzasadnił wniosek o zmianę stawek opłat za używanie lokali. Zarząd wniósł o uchwalenie przez Radę 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/m2
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,27	0,12	0,12	zł/m2
Podgrzanie wody	94,72	94,72	94,72	zł/m3
Centralne ogrzewanie	4,72	4,72	12,09	zł/m2

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/m2
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,94	1,94	1,94	zł/m2
Pomieszczenie gospodarcze	1,82	1,82	4,46	zł/m2

Rada uznała, że wnioskowane zmiany stawek opłat są bezpośrednio spowodowane wzrostem kosztów energii i mediów oraz kosztów wszystkich towarów i usług.

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 wynikają ze zmiany taryf ustalonych w 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 nie przechodził żadnego gruntownego remontu.

Zarząd ponadto poinformował Radę, 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/m3. Zarząd poinformował 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.

Po wyjaśnieniach i dyskusji Rada uznała, że wnioskowane 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.

Rada Nadzorcza uwzględniła wniosek Zarządu i podjęła w tej sprawie Uchwałę nr 3/1/2026 z dnia 27 marca 2026 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała Rady nr 3/1/2026 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad II.4.**

Zarząd przedstawił informację o sytuacji w lokalach użytkowych. Zarząd przedstawił decyzje i obszerną korespondencję z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w sprawie usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa stwarzanego przez wentylację mechaniczną z restauracji Viet-Thai. Zarząd przedstawił również korespondencję z właścicielem lokalu użytkowego, w którym mieści się restauracja.

Rada popiera starania Zarządu o usunięcie wszystkich zagrożeń pożarowych i sanitarnych powodowanych przez lokal Viet-Thai.

Zarząd przedstawił również Radzie sytuację lokalu użytkowego po sklepie spożywczym. Rada nie znajduje wytłumaczenia dla przewlekłości działań właściciela tego lokalu i wnosi do Zarządu o zmobilizowanie właściciela do skutecznego uporządkowania elewacji w rejonie tego lokalu i skutecznego egzekwowania opłat należnych za lokal, z założeniem, że to może zmobilizować właściciela do naprawy elewacji i uruchomienia lokalu.

#### **Ad II.5.**

Rada poprosiła Zarząd o informacje w sprawie lustracji. Zarząd udzielił wyjaśnień, z których wynika, że lustracja prowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą rozpocznie się na początku kwietnia 2026 roku.

Zarząd przedstawił zamiar zwołania Walnego Zgromadzenia na dzień 1 czerwca 2026 roku. Rada przyjęła do wiadomości tę informację i zobowiązała Zarząd do przygotowania i przedstawienia Radzie porządku obrad zaplanowanego Walnego Zgromadzenia oraz Sprawozdania Zarządu za 2025 rok. Rada prosi o przedstawienie do zatwierdzenia Bilansu Spółdzielni za 2025 rok. Uzgodniono, że następne posiedzenie Rady będzie poświęcone Walnemu Zgromadzeniu. Wstępnie ustalono termin tego posiedzenia na 15.04.2026 r.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przewodnicząca RN  
**Ewa Marszałek**

**RADA NADZORCZA**  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu



**Uchwała nr 1/1/2026**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA**  
**z dnia 27 marca 2026 roku.**

w sprawie zatwierdzenia „Planu rzeczowo - finansowego na 2026 rok”.

Działając na podstawie § 52. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” Rada Nadzorcza uchwała co następuje.

**§ 1.**

Rada Nadzorcza zatwierdza Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2026 r.

**§ 2.**

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpisy Rady Nadzorczej:

Sekretarz  
**Maciej Matraszek**



Z-ca Przewodniczącej  
**Danuta Dudek**



Przewodnicząca  
**Ewa Marszałek**



**RADA NADZORCZA**  
**SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„SŁONECZNA”**  
we Wrocławiu

**Uchwała nr 2/1/2026**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA**  
**z dnia 27 marca 2026 roku.**

w sprawie zatwierdzenia „Planu remontowego na 2026 rok”.

Działając na podstawie § 52. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” Rada Nadzorcza uchwała co następuje.

**§ 1.**

Rada Nadzorcza zatwierdza Plan Remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” na 2026 r.

**§ 2.**

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpisy Rady Nadzorczej:

Sekretarz  
**Maciej Matraszek**



Z-ca Przewodniczącej  
**Danuta Dudek**



Przewodnicząca  
**Ewa Marszałek**



**RADA NADZORCZA**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„SŁONECZNA”**  
we Wrocławiu

**Uchwała nr 3/1/2026**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA**  
**z dnia 27 marca 2026 roku.**

w sprawie zmiany niektórych stawek opłat za używanie lokali.

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

**§ 1.**

Rada Nadzorcza zatwierdza następujące stawki 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/m2
Podatki i ubezpieczenie majątku	0,27	0,12	0,12	zł/m2
Podgrzanie wody	94,72	94,72	94,72	zł/m3
Centralne ogrzewanie	4,72	4,72	12,09	zł/m2

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/m2
Wyodrębniony fundusz remontowy	1,94	1,94	1,94	zł/m2
Pomieszczenie gospodarcze	1,82	1,82	4,46	zł/m2

Uchwalone zmiany niektórych stawek opłat za używanie lokali wynikają z planu rzeczowo - finansowego na 2026 r. i są bezpośrednio spowodowane wzrostem cen energii i mediów oraz cen towarów i usług, z których korzysta Spółdzielnia.

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.

**§ 2.**

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpisy Rady Nadzorczej:

Sekretarz  
**Maciej Matraszek**



Z-ca Przewodniczącej  
**Danuta Dudek**



**RADA NADZORCZA**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„SŁONECZNA”**  
we Wrocławiu

Przewodnicząca  
**Ewa Marszałek**

