

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” we Wrocławiu za okres sprawozdawczy 1.01.2017 do 31.12.2017 r.

W 2017 r. Rada Nadzorcza SM HUBY rozpoczęła funkcjonowanie w składzie:

Przewodniczący RN:	- Piotr Głowacki	b. Ciepła-Gliniana
Z-ca Przewodniczącego RN	- Damian Filipowski	b. Piękna
Sekretarz RN	- Mariusz Urbaniak	b. duża Ciepła
Członek RN	- Elżbieta Bicz	b. duża Ciepła
Członek RN	- Ewa Wojciechowska	b. Łódzka-Przestrzenna
Członek RN	- Dominik Walkowicz	b. Ciepła-Gliniana
Członek RN	- Leszek Czapulak	b. duża Ciepła
Członek RN	- Mirosław Dusza	b. Kamienna

W kwietniu rezygnację z dalszej pracy w RN złożył Pan Damian Filipowski z budynku Piękna, a w czerwcu Pan Dominik Walkowicz z budynku Ciepła-Gliniana. Na posiedzeniu w dniu 12.04.2017 r. RN wybrała na zastępcę przewodniczącego Rady Panią Elżbietę Bicz.

W 2017 r. RN odbyła 5 posiedzeń i podjęła 4 uchwały. Poza bieżącym nadzorem i kontrolą funkcjonowania spółdzielni Rada Nadzorcza szczególną uwagę poświęciła dostosowaniu wewnętrznych regulaminów do zmian prawa RP oraz dalszej racjonalizacji kosztów centralnego ogrzewania (CO) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).

M.in. na początku roku Rada dostosowała Regulamin Rozliczeń Kosztów Energii Ciepłej w zasobach SM HUBY do zmian w Prawie Energetycznym wynikających z wdrożenia do polskich przepisów Dyrektywy Unijnej nr 2012/27/UE.

Następnie, w związku z obowiązkiem wprowadzenia systemu rozliczeń c.w.u. analogicznego jak przy rozliczeniach CO tj. miesięczne zaliczki na c.w.u., a po okresie rozliczeniowym ich rozliczenie w oparciu o zużycie c.w.u. i koszty energii na jej przygotowanie, RN opracowała nowy Regulamin Rozliczeń Kosztów Energii Ciepłej w zasobach SM HUBY. W regulaminie tym z jednej strony doprecyzowano zapisy i skodyfikowano dotychczas nie unormowane zagadnienia zużycia energii ciepłej, a z drugiej strony uproszczono podział jej kosztów na koszty wspólne i koszty zużycia. Powyższy regulamin został przez RN zatwierdzony w czerwcu ub. r. i obowiązuje w zakresie rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby CO od okresu rozliczeniowego 2017/2018 r., a w zakresie rozliczania kosztów energii ciepłej na podgrzanie c.w.u. od okresu rozliczeniowego listopad 2017 – kwiecień 2018 r.

W czerwcu ub. r. Rada przeprowadziła szczegółową analizę zużycia energii ciepłej na potrzeby CO oraz jej kosztu we wszystkich budynkach i lokalach spółdzielni.

Przeanalizowano dla poszczególnych budynków wskaźniki kosztów stałych i zmiennych, wskaźniki kosztów CO liczonych na m² lokalu i wg zużycia podzielnikowego, wpływ współczynników korygujących LAF na koszt jednostki podzielnikowej, wskaźniki dopłat i zwrotów zaliczek za CO, przypadki bardzo dużego i bardzo małego zużycia podzielnikowego oraz wskaźnikowy rozkład zużycia podzielnikowego w poszczególnych lokalach w budynkach, itd.

Powyższa analiza pozwoliła na potwierdzenie, że Regulamin Rozliczeń Kosztów Energii Ciepłej naszej spółdzielni, działa zgodnie z zaleceniami Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii tj. z jednej strony spłascza kosztowo kominy i studnie zużycia podzielnikowego, a z drugiej strony stymuluje energooszczędne zachowania lokatorów. Analiza potwierdziła również, że prowadzone w naszej spółdzielni prace termo modernizacyjne oraz modernizacja instalacji CO przynoszą konkretne efekty oszczędnościowe. Pomimo corocznego wzrostu cen energii ciepłej i jej przesyłu u dostawców, zużycie energii i koszty CO w naszej spółdzielni od lat systematycznie spadają.

Potwierdzeniem powyższego jest fakt, że ustawowa dopuszczalna norma zużycia energii ciepłej na potrzeby CO wynosi 0,4 GJ/m³ ogrzewanej kubatury, a we wszystkich budynkach naszej spółdzielni zużycie wynosi około 0,1 GJ/m³, czyli jest cztery razy mniejsze od dopuszczalnego i to licząc wskaźnik wyłącznie do kubatury powierzchni użytkowej.

W listopadzie ub. r. Rada przeprowadziła analizę zużycia c.w.u. i energii na jej podgrzanie opracowanej na podstawie wskazań oddzielnych ciepłomierzy w poszczególnych budynkach SM HUBY przy niepełnych danych pomiarowych za okresy maj 2016 – kwiecień 2017 oraz pełnych danych za okres od maja 2017 do października 2017. W szczególności przeanalizowano:

- zużycie c.w.u. oraz parametry zużycia c.w.u. na mieszkańca, na m² powierzchni mieszkalnej itd.,
- parametry mocy zamówionej na potrzeby c.w.u.,
- zużycie energii ciepłej na podgrzanie c.w.u. w tym strat energii na cyrkulację w ujęciu globalnym oraz parametrycznym,
- strukturę kosztów energii ciepłej (k. stałe i zmienne) na podgrzanie c.w.u. w ujęciu globalnym oraz parametrycznym

Powyższa analiza jak i przeprowadzone w ostatnich dniach szacunki za ostatni sezon od listopad 2017 do kwietnia 2018 r. wskazują, że energochłonność podgrzewania wody w naszej spółdzielni jest jeszcze za wysoka. Energochłonność ta waha się na poszczególnych budynkach od 3,1 do 3,7 GJ/m³ przy ustawowej dopuszczalnej normie 0,3 GJ/m³. Powyższe implikuje podjęcie możliwie szybko prac modernizacyjnych instalacji c.w.u. tj. sukcesywną wymianę stalowych magistral i pionów na izolowane instalacje plastikowe w celu wyeliminowania strat ciepła na cyrkulacji ciepłej wody.

Powyższe analizy zużycia i kosztów energii CO i c.w.u. oraz nowy Regulamin Rozliczeń Kosztów Energii Ciepłej w zasobach SM HUBY stanowiły podstawę ustalenia przez Zarząd i zatwierdzonych przez RN wysokości zaliczek na CO i podgrzanie c.w.u. dla poszczególnych budynków naszej spółdzielni.

W listopadzie Rada zapoznała się również z parametrami zużycia zimnej wody oraz jej ubytkami na poszczególnych budynkach SM HUBY za roczny okres od listopada 2016 do października 2017 r. Ubytki wody, czyli różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań liczników lokalowych, za ww. roczny okres w całej spółdzielni wyniosła średnio 6,1%. Najmniejsze ubytki w wysokości 3,9% zanotowano na budynku Ciepła 10-24, a największe na budynku Łódzka-Przestrzenna w wysokości 8,4%. Wg. fachowej literatury ubytki wody w naszej spółdzielni są na niskim, do prawie średniego dopuszczalnego poziomu.

W drugiej połowie ubiegłego roku RN przeanalizowała wprowadzonych Ustawą o zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. zasadniczych zmian w prawie oraz materiałami analitycznymi nt. konsekwencji powyższych zmian dla spółdzielczości mieszkaniowej. Rada Nadzorcza stwierdziła konieczność dostosowania Statutu naszej spółdzielni do ww. zmian prawnych i zaleciła jego przeredagowanie Zarządowi i prawnikowi spółdzielni. Zmiany powyższe, po ich zaakceptowaniu, przedłożono niniejszemu Walnemu Zgromadzeniu Członków do akceptacji.

Członkowie Rady Nadzorczej poza pracą na swych posiedzeniach poświęcili setki godzin pracy analizując dokumenty spółdzielni i opracowania zewnętrzne, przygotowując materiały i analizy na posiedzenia Rady i podmiotów zewnętrznych, uczestnicząc w spotkaniach konsultacyjnych ze specjalistami itp.

Rada Nadzorcza zatwierdziła Bilans i Rachunek Zysków i Strat Spółdzielni Mieszkaniowej HUBY za 2017 r.

Rada Nadzorcza składa wniosek do Walnego Zebrania Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium Zarządowi za 2017 r.

Rada Nadzorcza przedstawia niniejsze sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu do dyskusji i oceny.

Prezydium Rady Nadzorczej:

Przewodniczący RN:	- Piotr Głowacki	<i>podpis nieczytelny</i>
--------------------	------------------	---------------------------

Z-ca Przewodniczącego RN	- Elżbieta Bicz	<i>podpis nieczytelny</i>
--------------------------	-----------------	---------------------------

Sekretarz RN	- Mariusz Urbaniak	<i>podpis nieczytelny</i>
--------------	--------------------	---------------------------