

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” we Wrocławiu za okres sprawozdawczy 1.01.2018 do 31.12.2018 r.

W 2018 r. do czerwca Rada Nadzorcza SM HUBY funkcjonowała w składzie:

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

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 14 czerwca 2018 r. powołało w.w. osoby na nową kadencję RN oraz dwóch nowych członków Rady:

Panią Agnieszkę Wierszelis z budynku Ciepła-Gliniana oraz
Pana Bogdana Bulandę z budynku Gajowa.

Rada Nadzorcza nowej kadencji ukonstytuowała się w dniu 20 czerwca ub.r. wybierając Prezydium Rady w składzie identycznym jak w Radzie poprzedniej kadencji.

W 2018 r. RN odbyła 5 posiedzeń i podjęła 10 uchwał. Poza bieżącym nadzorem i kontrolą funkcjonowania spółdzielni Rada Nadzorcza szczególną uwagę poświęciła dalszej racjonalizacji kosztów centralnego ogrzewania (CO) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) oraz głębokiej korekcie struktury i wymiaru opłat czynszowych.

W maju ub.r. Rada zmieniła w Regulaminie Rozliczeń Kosztów Energii Ciepłej podział kosztów podgrzania c.w.u. na koszty wspólne i koszty zużycia z podziału 40 do 60% na podział 20 do 80%, a we wrześniu zwiększyła z 60% do 65% udział kosztów wspólnych w kosztach CO. Ta ostatnia decyzja wynikała ze wzrostu udziału kosztów stałych, głównie mocy zamówionej, w kosztach CO, poszerzania się grona osób bardzo oszczędnie korzystających z opomiarowanych podzielników grzejników centralnego ogrzewania oraz z rekomendacji firm analitycznych i opracowań naukowych.

Również w maju ub.r. Rada przeprowadziła głęboką analizę opłat czynszowych w związku z narastającą od lat stratą bilansową i znacznymi różnicami źródeł tych strat na poszczególnych budynkach oraz pogarszającą się płynnością finansową spółdzielni tj. spadającymi środkami pieniężnymi, rosnącymi należnościami i zobowiązaniami.

Na podstawie analiz RN w porozumieniu z Zarządem przygotowali korektę opłat czynszowych mającą na celu:

- osiągnięcie w następnym roku obrachunkowym na GZM w całej spółdzielni i na poszczególnych budynkach, po uwzględnieniu zysków z działalności gospodarczej, zrównoważenia kosztów z przychodami,
- konsolidację wszystkich nie rozliczanych indywidualnie na lokal składników czynszowych do dwóch pozycji opłaty eksploatacyjnej w naliczeniach od m² i od lokalu,
- urealnienie opłat ryczałtowych za gaz na poszczególnych budynkach,
- urealnienie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie na poszczególnych budynkach,
- likwidację funduszy termo modernizacyjnych na budynkach Ciepła 10-24 i Ciepła – Gliniana oraz ustalenie dla tych budynków stawek na fundusz remontowy w wysokości 1,2 zł./m² jak na pozostałych budynkach spółdzielni.

Po pierwszym półroczu br. Rada przeprowadzi ponowną analizę bilansowania się kosztów i opłat czynszowych, ale z danych finansowych księgowych za ub.r. wynika, że potrzebna będzie ponowna korekta czynszów na niektórych budynkach w górę, a na niektórych w dół. W RN rozważane jest również wprowadzenie do opłat czynszowych pozycji „pokrycie strat, rekompensata nadpłat z lat ubiegłych”, która umożliwiłaby post factum kompensatę osiągniętych wyników finansowych na poszczególnych budynkach, a nie, jak pokazuje praktyka, zawodne ich prognozowanie z wielomiesięcznym wyprzedzeniem.

We wrześniu ub. r. Rada przeprowadziła wieloparametrową analizę zużycia energii cieplnej 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, 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. W wyniku powyższej analizy RN zobowiązała Zarząd do pilnego przeprowadzenia termomodernizacji poddaszy budynków Gajowa – Kamienna i Kamienna. Rada przeprowadziła również wieloparametrową analizą zużycia i struktury kosztów podgrzania c.w.u. Część powyższych analiz opublikowano na stronie internetowej naszej spółdzielni.

Rada skonstatowała, że prowadzone w naszej spółdzielni prace termo modernizacyjne i modernizacja instalacji CO i c.w.u. znacząco wpływają na obniżenie zużycia energii cieplnej w SM HUBY.

Na tym samym posiedzeniu we wrześniu Rada zapoznała się z opracowaną przez Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o analizą rocznego poboru ciepła za okres styczeń 2017 – czerwiec 2018, w której dla poszczególnych węzłów ciepłych / budynków przedstawiono m.in. wartości ciepła dostarczonego, ciepła możliwego do odbioru wynikającego z mocy zamówionej i krzywej grzania oraz % stopień wykorzystania mocy zamówionej. Z analizy wynikało, że dla najzimniejszego w analizie stycznia 2017 r. (śr. temp.

-2,7°C) minimalne wykorzystanie mocy w wysokości 60% odnotowano na budynku przy ul. Kamiennej, a maksymalne 74% na budynku przy ul. Gajowej.

Ponadto RN zapoznała się analizami godzinowego i dobowego zużycia energii cieplnej i wykorzystywanej mocy na potrzeby c.w.u. zaczerpniętymi z systemu monitoringu węzłów cieplnych, funkcjonującego w naszej spółdzielni od czerwca 2018 r.

Na podstawie zestawienia powyższych analiz z analizami własnymi i danymi historycznymi zużycia energii cieplnej, RN w porozumieniu z Zarządem ustaliła nowe obniżone moce zamówione dla poszczególnych budynków od 1 stycznia 2019 r. Wg. przeprowadzonych szacunków racjonalizowanie mocy zamówionej w skali całej spółdzielni w następnym pełnym sezonie grzewczym przyniesie oszczędności kosztów CO i c.w.u. w wysokości ponad 30 tys. zł. Część powyższych analiz również opublikowano na stronie internetowej naszej spółdzielni.

W grudniu ub.r. Rada zobowiązała Zarząd spółdzielni do zlecenia Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadzenia pełnej lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” za okres działalności spółdzielni od ostatniej lustracji do dnia 31 grudnia 2018 r.

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 2018 r.

Rada Nadzorcza składa wniosek do Walnego Zebrania Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium Zarządowi za 2018 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>