

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” we Wrocławiu za okres sprawozdawczy 1.01.2019 do 31.12.2019 r.

W 2019 r. do czerwca Rada Nadzorcza SM HUBY funkcjonowała w składzie:

Przewodniczący RN:	- Piotr Głowacki	b. Ciepła-Gliniana
Z-ca Przewodniczącego RN	- Elżbieta Bicz	b. Ciepła 10-24
Sekretarz RN	- Mariusz Urbaniak	b. Ciepła 10-24
Członek RN	- Ewa Wojciechowska	b. Łódzka-Przestrzenna
Członek RN	- Agnieszka Wierszelis	b. Ciepła-Gliniana
Członek RN	- Leszek Czapulak	b. Ciepła 10-24
Członek RN	- Mirosław Dusza	b. Kamienna- Gajowa
Członek RN	- Bogdan Bulanda	b. Kamienna- Gajowa

W 2019 r. RN odbyła 3 posiedzenia i podjęła 7 uchwał. Ze względu na nawarstwienie się w listopadzie i grudniu spraw związanych z toczonymi przez SM HUBY procesami sądowymi i zaangażowaniem członków RN w przygotowanie materiałów do tych procesów, w czwartym kwartale ubiegłego roku posiedzenia RN nie udało się zorganizować.

W pierwszym i drugim kwartale ub.r. członkowie RN uczestniczyli w lustracji naszej spółdzielni przeprowadzonej przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze. Protokół oraz list polustracyjny z wnioskami i zaleceniami został zaprezentowany Walnemu Zgromadzeniu Członków naszej spółdzielni w czerwcu ub.r.

W maju 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.

Rada skonstatowała, że prowadzone w naszej spółdzielni prace termo modernizacyjne i modernizacja instalacji CO znacząco wpływają na obniżenie zużycia energii cieplnej w SM HUBY. Potwierdzeniem powyższego jest fakt, że ustawowa dopuszczalna norma zużycia energii cieplnej na potrzeby CO wynosi 0,4 GJ/m³ ogrzewanej kubatury, a we wszystkich budynkach naszej spółdzielni zużycie wynosi poniżej 0,1 GJ/m³, czyli jest ponad cztery razy mniejsze od dopuszczalnego i to licząc wskaźnik wyłącznie do kubatury powierzchni użytkowej.

Również w maju ub.r. Rada przeprowadziła analizę zużycia ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) i energii na jej podgrzanie opracowanej na podstawie wskazań ciepłomierzy w poszczególnych budynkach SM HUBY. 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 cieplnej na podgrzanie c.w.u. w tym strat energii na cyrkulację w ujęciu globalnym oraz parametrycznym oraz strukturę kosztów energii cieplnej (koszty stałe i zmienne) na podgrzanie c.w.u. w ujęciu globalnym oraz parametrycznym.

Powyższa analiza jak i analiza za sezony od maja do października 2019 r. oraz od listopada 2019 r. do kwietnia 2020 r. wskazują, że energochłonność podgrzewania wody w większości budynków naszej spółdzielni jest jeszcze za wysoka. W skali całorocznej (od maja do kwietnia roku następnego) energochłonność ta waha się na poszczególnych budynkach od 0,29 do 0,33 GJ/m³ przy ustawowej dopuszczalnej normie 0,3 GJ/m³. Z tego względu konieczne jest kontynuowanie prac modernizacyjnych instalacji c.w.u., tj. sukcesywną wymianę stalowych magistral i pionów na izolowane instalacje plastikowe, tak jak przeprowadzono to już w budynku Ciepła - Gliniana i gdzie zanotowano drastyczny spadek strat ciepła na cyrkulacji ciepłej wody. Ponadto modernizacja ta jest niezbędna ze względu na pogarszający się stan techniczny instalacji c.w.u. (awarie z zalaniem lokali).

We wrześniu ub.r., zgodnie z zobowiązaniem złożonym na Walnym Zgromadzeniu Członków, Rada przeprowadziła ponowną analizę bilansowania się kosztów eksploatacyjnych i opłat czynszowych na poszczególnych budynkach spółdzielni. Na podstawie danych finansowo księgowych za pierwsze półrocze ub.r. oraz danych o kosztach eksploatacyjnych i zyskach z działalności gospodarczej z lat ubiegłych, Rada w porozumieniu z Zarządem urealniła stawki opłat czynszowych z terminem ich wprowadzenia od dnia 1 stycznia 2020 r. Stawki czynszu wzrosły od 5 gr./m² na budynku Piękna do 26 gr./m² na budynku Gajowa – Kamienna. Jednocześnie, w konsekwencji systematycznie spadających kosztów ogrzewania mieszkań, Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą ustalił nowe, niższe o około 20 gr./m² stawki zaliczek na centralne ogrzewanie w oparciu o poniesione koszty CO za sezon 2017/2018 plus 20% rezerwy.

W grudniu ub.r. Zarząd dodatkowo podwyższył stawkę opłat czynszowych na budynkach Ciepła 10-24, Gajowa oraz Kamienna, w związku ze wzrostem kosztów sprzątnia, będącego konsekwencją decyzji Rządu o podniesieniu płacy minimalnej.

Również we wrześniu ub.r. Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem dokonała weryfikacji mocy zamówionej na potrzeby CO i c.w.u. Weryfikację przeprowadzono na podstawie analiz 30 maksymalnych odczytów dobowego zapotrzebowania mocy z okresu rozliczeniowego 2018/2019, oddzielnie na potrzeby CO i c.w.u., z systemów monitoringu węzłów cieplnych poszczególnych budynków. Zmian mocy zamówionej dokonano wg analizy opartej o medianę ww. maksymalnych odczytów, i miała ona charakter kosmetyczny, gdyż w skali całej spółdzielni zmniejszono moc zamówioną o 22,7 kW tj. o 2,93%.

W ub.r. Rada dokonała porządkujących zmian w „Regulaminie Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Spółdzielni oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali

mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby” we Wrocławiu” z dnia 12.04.2012 r. oraz w „Regulaminie Rozliczeń Kosztów Energii Ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby” we Wrocławiu” z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rada Nadzorcza swoje decyzje i analizy systematycznie publikowała na stronie internetowej naszej spółdzielni smhuby.pl.

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 2019 r.

Rada Nadzorcza składa wniosek do Walnego Zebrania Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium Zarządowi za 2019 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>