

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „HUBY” we Wrocławiu za okres sprawozdawczy 1.01.2020 do 31.12.2020 r.

W 2020 r. do lipca 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 lipcu 2020 r. w wyniku sprzedaży mieszkania przez Pana Leszka Czapulaka z mocy prawa utracił on prawa członkowskie SM HUBY, a tym samym prawa członka RN.

W związku z panującą w kraju epidemią COVID-19 w 2020 r. RN odbyła tylko jedno posiedzenie, na którym podjęła 2 uchwały. W wyniku ograniczeń epidemicznych oficjalnie zabrania członkowie Rady zastąpili indywidualną współpracą pomiędzy członkami i Zarządem w sprawach istotnych dla spółdzielni.

Na przełomie stycznia i lutego 2020 r. Rada Nadzorcza, ze względu na wyjątkowo ciepłą zimę i związane z nią potencjalnie duże zróżnicowanie kosztów CO w poszczególnych lokalach w sezonie grzewczym 2019/2020, dokonała szacunkowego rozliczenia kosztów CO od początku okresu rozliczeniowego tj. 1 maja 2019 r. do dnia 31 stycznia 2020 r. Informację z podstawowymi danymi o podzielnikowym zużyciu energii i kosztach CO za powyższe 9 miesięcy w porównaniu z danymi średnimi budynku i danymi z sezonu 2018/2019, dostarczono do wszystkich lokali spółdzielni, a właściciele lokali z bardzo dużym zużyciem energii CO (11 lokali w większości wynajmowana) zostali o powyższym fakcie poinformowani telefonicznie. Dla osób tych Zarząd przeprowadził szkolenie w zakresie racjonalnego korzystania z instalacji CO.

W sierpniu ub.r. Rada przeprowadziła wieloparametrową analizę zużycia energii cieplnej na potrzeby CO oraz jej kosztu we wszystkich budynkach i lokalach spółdzielni za sezon grzewczy 2019/2020. Przeanalizowano dla poszczególnych budynków wskaźniki kosztów stałych i zmiennych, wskaźniki kosztów CO liczonych na m² lokali 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.

Porównując ustawową dopuszczalną normę zużycia energii cieplnej na potrzeby CO wynoszącą $0,4 \text{ GJ/m}^3$ ogrzewanej kubatury do zużycia we wszystkich naszych nieruchomościach poniżej $0,1 \text{ GJ/m}^3$, (cztery razy mniejsze od dopuszczalnego i to licząc wskaźnik wyłącznie do kubatury powierzchni użytkowej) stwierdzić należy, że budynki SM HUBY należą do kategorii budynków energooszczędnych. Powyższe nie zwalnia organów spółdzielni z kontynuacji prac termomodernizacyjnych. Dociepleniu wymagają jeszcze stropodachy nieruchomości Ciepła 10-24, Łódzka - Przestrzenna i Ciepła - Gliniana oraz termomodernizacji front budynku przy ul. Pięknej planowany w 2022 r.

W sierpniu ub.r. zanalizowano również zużycie ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) i energii na jej podgrzanie. W szczególności przeanalizowano zużycie c.w.u. oraz parametry zużycia c.w.u. na mieszkańca, na m^2 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 analizy wcześniejsze wskazują, że energochłonność podgrzewania wody w większości budynków naszej spółdzielni jest wyższa od ustawowej dopuszczalnej normy 300 MJ/m^3 . Z powyższego 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 gdzie zanotowano drastyczny spadek strat ciepła na cyrkulacji ciepłej wody. Prace modernizacyjne instalacji c.w.u. w 2020 r. Zarząd prowadził na budynku Ciepła 10-24, a w 2021 r. na budynku Ciepła 10-24 i Łódzka - Przestrzenna.

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 maksymalnych odczytów dobowego i godzinowego zapotrzebowania mocy z okresu od lipca 2019 do sierpnia 2020, oddzielnie na potrzeby CO i c.w.u., z systemów monitoringu węzłów cieplnych poszczególnych budynków. Zmian mocy zamówionej dokonano wg analizy opartej o 3 kwartył ww. maksymalnych odczytów. W skali spółdzielni zmniejszono moc zamówioną o $144,33 \text{ kW}$ tj. $19,2\%$ głównie na potrzeby CO.

Znaczące obniżenie mocy zamówionej na budynku Ciepła 10-24 o $64,9 \text{ kW}$ ($23,4\%$) zostało zweryfikowane przez styczniowe mrozy 2021 r. W czasie rannego i wieczornego szczytu zapotrzebowania na c.w.u., która ma priorytet korzystania z zamówionego ciepła, na budynku wystąpiły spadki temperatury w instalacji CO. W związku z powyższym w pierwszych dniach lutego na tym budynku zwiększono moc zamówioną na potrzeby CO o 30 kW .

Do rozważenia przez organy naszej spółdzielni jest instalacja w węzłach cieplnych naszych budynków 'akumulatorów ciepła' (izolowanych zbiorników) na instalacji c.w.u., które w okresie małego zapotrzebowania na c.w.u. gromadziłyby ciepło, a w czasie rannego i wieczornego szczytu zapotrzebowania je oddawały. Z analizy godzinowego wykorzystania mocy na podgrzanie c.w.u. z systemów monitoringu węzłów cieplnych wynika, że w okresach

rannego i wieczornego szczytu jest ona kilkakrotnie (nawet ponad 400%) większa niż moc zamówiona c.w.u., a poza szczytami ta moc zamówiona wykorzystywana jest w niewielkim stopniu.

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

Rada Nadzorcza zatwierdziła Bilans i Rachunek Zysków i Strat Spółdzielni Mieszkaniowej HUBY za 2020 r.

Rada Nadzorcza składa wniosek do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium Zarządowi za 2020 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>
--------------	--------------------	---------------------------