

Kraków dn. 11.12.2023 r.

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych”**

INFORMACJA nr 3/12/2023

w sprawach bieżących

Dotyczy: **wykonania zaleceń Rady Nadzorczej z dnia 27-11-2023 r.**

Zarząd SM „Dom dla Młodych” przedkłada wykonanie zalecenia Rady Nadzorczej z dnia 27-11-2023 r.

Ad. 1 *Weryfikacja kwoty odpisu na Fundusz Remontowego dla poszczególnych nieruchomości.*

Celem weryfikacji kwot odpisu na Fundusz Remontowy dla poszczególnych nieruchomości przesyłam arkusz Excel projektu Planu Funduszu Remontowego na rok 2024.

Ad. 2 *Wyjaśnienie formy kalkulacji wysokości stawki dla poszczególnych budynków.*

Kalkulacja wysokości stawki dla poszczególnych budynków wynika z :

- Oszacowania wartościowego (skosztorysowania) prac koniecznych do wykonania na danym budynku wynikających z corocznych przeglądów technicznych budynków, prac zgłoszonych przez mieszkańców bloku oraz prac awaryjnych,
- Środków dotychczas zgromadzonych na funduszu remontowym bloku,
- Okresu potrzebnego do sfinansowania koniecznych prac remontowych

Ad. 3 *Uszczegółowienie zapisów dla poszczególnych pozycji wpisanych do planu Funduszu Remontowego dla nieruchomości poszerzając o szczegółowe informacje uzasadniając zakres prac (przykład: remont klatki schodowej – przy ul. Orawskiej 3 – co wchodzi w zakres prac planowanego remontu).*

W planie Funduszu Remontowego dla nieruchomości w załączniku nr 1 ujęto ogólny opis zakresu remontu. Szczegółowy zakres jest określony w kosztorysie inwestorskim danego remontu, projekcie (jeżeli jest sporządzony) i w specyfikacji przetargowej. Wszystkie w/w elementy są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

I tak przytoczona w zaleceniu nieruchomość Orawska 3 remont klatki schodowej jest określony w projekcie, kosztorysie inwestorski i specyfikacji przetargowej. Zakres remontu to:

- Remont instalacji c.o. i wymiana grzejników na klatkach schodowych
- Wymiana szaf elektrycznych,
- Wymiana oświetlenia na oświetlenie LED,
- Montaż czujników ruchu i zmierzchu,
- Renowacja balustrad schodowych,

- Remont lastryka
- Malowanie lamperii i ścian,

Ad. 3 *Udzielenie odpowiedzi na wniosek nr 3 Pana Przemysława Bobera dotyczący naliczania mocy zamówionej MPEC*

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zamówiona moc cieplna to ustalona przez odbiorcę lub podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

- a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
- c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

W/w warunki techniczne są określone w karcie parametrów technicznych węzła danego budynku (zgodnie z obowiązującym standardem określonym przez MPEC S.A.).

Spółdzielnia w roku 2014 pismem nr TG/IS/2014/1769 z dnia 30.12.2014 roku wystąpiła do Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie o przekazanie aktualnego wykazu mocy zamówionej na poszczególne budynki administrowane przez Spółdzielnię oraz dokumentów dla wszystkich węzłów w tym karta parametrów technicznych oraz schematów technologicznych.

W odpowiedzi na w/w pismo MPEC S.A. w Krakowie przekazał wszystkie karty i zezwolenia od 2010 roku natomiast dokumenty z lat wcześniejszych nie są archiwizowane przez MPEC natomiast są integralną częścią umów o dostawie ciepła. Ostatnia umowa (aktualna jest z roku 2015) i w zał. nr 1 zawiera zestawienie obowiązujących mocy zamówionych.

Zgodnie z powyższym, zamówiona moc cieplna nie podlega opomiarowaniu i nie określa się wielkości jej wykorzystania, zatem nie można przekazać zestawienia o które Pan wnioskuje.

Co więcej, warunki obliczeniowe dla instalacji grzewczych zmieniają się dopiero po

- wykonaniu termomodernizacji budynku – **taki przypadek mieliśmy w Spółdzielni w roku 2016 kiedy zakończona została kompleksowa termomodernizacja budynku przy ul. Orawskiej 3. Wówczas został złożony wniosek o obniżenie mocy zamówionej z uwagi na docieplenie budynku, podstawą był audyt wykonany przez projektanta w ramach wykonania dokumentacji technicznej.**
- **lub wykonanie audytu energetycznego budynku, z którego jasno wynika że moc zamówiona jest zawyżona. Takie audyty Spółdzielnia wykonała dla budynków przy realizacji instalacji ciepłej wody użytkowej.**

Przeprowadzono analizę kilku audytów, które Spółdzielnia już wykonała w związku z budową instalacji ciepłej wody użytkowej w roku ubiegłym i obecnym. Stwierdza się, że zamówiona moc cieplna na potrzeby ogrzewania obliczona w audycie jest bardzo zbliżona do tej, według której następują rozliczenia z dostawcą ciepła (MPEC S.A.) - wykaz poniżej:

Budynek	Rok wykonania audytu	Moc cieplna zamówiona w MPEC S.A. [MW]	Moc cieplna wyliczona w audycie [MW]	Różnica – moc z audytu niższa od zamówionej w MPEC+ moc z audytu wyższa niż zamówiona w MPEC
Turniejowa 61	02.2023	0,1230	0,1160	6,03%
Turniejowa 65A	02.2023	0,4460	0,4368	2,11%
Kordiana 58	09.2023	0,1015	0,1011	0,40%
Kordiana 58A	09.2023	0,1054	0,1050	0,38%
Kordiana 58B	09.2023	0,1026	0,1023	0,29%
Kordiana 60	09.2023	0,2989	0,2844	5,10%
Na Zjeździe 13	09.2023	0,0737	0,0745	-1,07%

Różnice pomiędzy faktyczną mocą zamówioną a tą wynikającą z audytów wykonanych w 2023 roku jest niewielka, w związku z czym nie jest wskazane dodatkowe jej obniżanie m.in. z uwagi na fakt, że każde przekroczenie mocy zamówionej obarczone jest zwiększonymi opłatami za przekroczenia.

Ponadto, z praktyki wiadomo, że niewielkie obniżenie mocy zamówionej nie daje efektu w postaci wielkich oszczędności finansowych, czego przykładem jest budynek przy ul. Orawskiej 3, dla którego w 2016 roku wykonano regulację węzła w związku z obniżeniem mocy zamówionej po wykonaniu docieplenia budynku o 25% - **uzyskana oszczędność w skali sezonu grzewczego wynosiła 3.000,- zł.**

Warunki pogodowe (czyli przytoczone tu ciepłe zimy) nie mają wpływu na maksymalną moc cieplną. Ciepłsze zimy mogą co najwyżej wpływać na zmniejszenie zużycia ciepła, co ma bezpośrednie przełożenie na wysokość opłaty zmiennej, ale tą kwestię reguluje już automatyka pogodowa węzłów cieplnych.

Nie można zgodzić się również ze stwierdzeniem, że moc cieplna jest zawyżana przez Zakłady Energetyki Ciepłej, ponieważ to Odbiorca ciepła wnioskuję o moc zamówioną – ustalenie jej wysokości nie leży w gestii Dostawcy ciepła.

Odnosząc się do kwestii montażu podzielników kosztów ogrzewania, wyjaśniamy, że:

1. Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 17-08-2022 r. dokonano korekty Planu Funduszu Remontowego za rok 2022 w zakresie montażu podzielników ciepła w 11 budynkach nieopomiarowanych SM.
Zlecono inwentaryzację budynków i przedłożenie oferty na montaż podzielników firmie ISTA Polska i TECHEM Polska. W trakcie ofertowania okazało się iż, aby zamontować podzielniki ciepła należy dokonać montażu zaworów i głowic termostatycznych. Uwzględniając koszt montażu wymienników ciepła, zaworów i głowic zlecono niezależnemu audytorowi opracowanie oceny (analizy) ekonomicznej dla okresu pięcioletniego oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników.

2. Zarząd SM poinformował RN Spółdzielni – Informacja nr 5/11/2022 z dnia 15.11.2022 o wynikach analizy opłacalności montażu, z której wynikało iż oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest dużo niższa niż koszt zakupu podzielników, montażu i eksploatacji tych urządzeń, a co za tym idzie nie jest spełniony warunek § 5 pkt. 2a rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie *warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach* – w załącznik- przykładowa analiza dla budynku Turniejowa 59.
3. W wyniku w/w analizy odstąpiono od montażu podzielników ciepła w budynkach nieopomiarowanych w Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prostowała też nieprawdziwe informacje pojawiające się o montażu podzielników ciepła np. pismo do mieszkańców bloku Kordiana 56 i Turniejowa 65.


ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych”

Otrzymują:

1 x adresat

1 x a/a

Załączniki:

1 x pismo SM do MPEC S.A. nr TG/IS/2014/1769 z dnia 30.12.2014

1 Odp. MPEC S.A. z dnia 15.07.2016 r

1 x Pismo SM nr TG/IS/2016/162 z dnia 20.01.2016

1 x zał. nr 1 do umowy z MPEC S.A. a SM z dnia 14-01-2015 r.

1 x przykładowa analiza dla budynku Turniejowa 59

1 x Pismo do mieszkańców bloku Kordiana 56 i Turniejowej 65A z 29-11-2022