

UCHWAŁA NR 40 /2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 29 czerwca 2023r.

w sprawie:

**upoważnienia Zarządu do podjęcia czynności mających na celu wykonanie
analizy alternatywnych źródeł ciepła oraz możliwości ich zastosowania
w zasobach Spółdzielni**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt. 23) Statutu Spółdzielni
Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza mając na uwadze wysokie podwyżki cen ciepła wprowadzane przez
monopolistycznego dostawcę ciepła dla miasta Głogowa upoważnia Zarząd Spółdzielni do
podjęcia czynności mających na celu wykonanie analizy alternatywnych źródeł ciepła oraz
możliwości ich zastosowania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SM „Nadodrze” w Głogowie
S E K R E T A R Z
RADY NADZORCZEJ

Marian Żołubak

ADWOKAT

Andrzej Izbiański

SM „Nadodrze” w Głogowie
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Mariusz Michnikowski

UCHWAŁA NR 41/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 29 czerwca 2023r.

w sprawie:

wyrażenia wstępnej zgody na nabycie nieruchomości

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt. 5) i 23) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza mając na uwadze wysokie podwyżki cen energii elektrycznej oraz cen ciepła wprowadzane przez monopolistycznego dostawcę ciepła dla miasta Głogowa upoważnia Zarząd do nabycia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie nieruchomości spełniających warunki lokalizacji pod budowę farm fotowoltaicznych. Budowa takich farm ma na celu kompensację zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni oraz będzie stanowić możliwość wspomagania ewentualnych alternatywnych źródeł ciepła dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SM „Nadodrze” w Głogowie
**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Marian Żołubak

ADVOKAT
Andrzej Izbiński

SM „Nadodrze” w Głogowie
**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Mariusz Michnikowski

UCHWAŁA NR 42/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 29 czerwca 2023r.

w sprawie:

**zaopiniowania „Kompleksowego programu zmniejszenia kosztów zużycia
ciepła w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie”**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt. 23) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje i zatwierdza „Kompleksowy program zmniejszenia kosztów zużycia ciepła w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SM „Nadodrze” w Głogowie
**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Zolcy
Marian Żołubak

SM „Nadodrze” w Głogowie
**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Mariusz Michnikowski
Mariusz Michnikowski

ADWOKAT
Andrzej Izbiański
Andrzej Izbiański

KOMPLEKSOWY PROGRAM ZMNIEJSZENIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE

1. DOCIEPLANIE BUDYNKÓW — kontynuacja poprzednich programów.

Zadanie to obejmuje docieplenie budynków, które jeszcze nie zostały docieplone oraz analizę zasadności docieplania budynków docieplonych w pierwszym programie o gr. izolacji cieplnej 6 cm. W uzasadnionych i opłacalnych przypadkach realizację docieplenia „na docieplenie” lub rozbiórkę starego docieplenia i wykonanie nowego.

W celu realizacji tego zadania należy:

- 1) Wykonać wymaganą dokumentację dla wszystkich budynków jeszcze nie docieplanych.
- 2) Kontynuować podstawowy program Spółdzielni finansowania przejściowego dociepleń rozłożony na lata.
- 3) Monitorować wszystkie możliwe formy dofinansowania dociepleń.
- 4) Zorganizować spotkania z mieszkańcami budynków niedocieplonych w celu omówienia zasad i kosztów realizacji docieplenia.
- 5) Dokonać termowizyjnego sprawdzenia dociepleń wykonanych w pierwszym programie z podziałem na te z sidingiem i te ze styropianu.
- 6) Wykonać dokumentację wybranego przykładowego budynku na redocieplenie budynku docieplonego z elewacją z sidingiem i ze styropianem z elewacją tynku cienkowarstwowego w dwóch wersjach: obecny styropian nie gwarantuje dobrej przyczepności, i styropian trzyma się mocno.

2. OPTIMALIZACJA OPOMIAROWANIA ZUŻYCIA CIEPŁA

Zadanie to ma na celu taki sposób opomiarowania zużycia ciepła w budynku aby w optymalny i zasadny sposób określić ilość ciepła zużywanego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody. Ponadto system opomiarowania powinien spełniać wymogi przepisów w tym zakresie, a jednocześnie nie generować nadmiernych kosztów.

W celu realizacji tego zadania należy:

- 1) Zamontować wodomierze ze zdalnym odczytem na przyłączach wody zimnej do węzłów cieplnych podlegającej podgrzaniu.
- 2) Zamontować na wybranych reprezentatywnych budynkach ciepłomierze przed wymiennikami centralnego ogrzewania w celu różnicowego wyznaczania zużycia ciepła na

potrzeby przygotowania ciepłej wody (różnica wskazań ciepłomierza głównego oraz ciepłomierza na CO).

- 3) Wykonać analizę efektywności i poprawności różnicowego wyznaczania zużycia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody.
- 4) W przypadku potwierdzenia zasadności stosowania takich ciepłomierzy należy wykonać montaż na pozostałych węzłach Spółdzielni oraz zwrócić się do WPEC o zamontowanie takich ciepłomierzy w węzłach WPEC. Problem pokrycia kosztów dodatkowego ciepłomierza na węzłach WPEC pozostawia się negocjacjom stron.

3. ANALIZA POPRAWNOŚCI PRACY WĘZŁÓW CIEPLNYCH

Zadanie to ma na celu sprawdzenie czy wszystkie węzły cieplne są optymalnie skonfigurowane, a straty ciepła są ograniczone do minimum.

W celu realizacji tego zadania należy:

- 1) Dokonać kontroli doboru wymienników ciepła w zakresie ich wielkości, szczególnie wymienników ciepłej wody.
- 2) Przeanalizować możliwość i zasadność zamiany pomp obiegowych na pompy nowej generacji. i w uzasadnionych przypadkach dokonać wymiany na węzłach należących do Spółdzielni i zwrócić się do WPEC o taką wymianę w ramach współpracy.
- 3) Wprowadzić dodatkowe opomiarowanie węzłów w celu prowadzenia systemowego monitoringu zużycia ciepła zgodnie z pkt. 2..
- 4) Wykonać analizę możliwości i zasadności realokacji niektórych węzłów cieplnych.
W uzasadnionych wypadkach podjąć działania w celu realizacji tego punktu.

4. SYSTEMOWA ANALITYKA ZUŻYCIA CIEPŁA

Stały monitoring zużycia mediów oraz analiza porównawcza jest niezbędna w celu optymalizacji pracy poszczególnych instalacji i wyłapywania wszystkich zdarzeń odbiegających od wartości średnich.

W celu realizacji tego zadania należy:

- 1) Opracować jednolite zasady prowadzenia ewidencji zużycia ciepła, prądu i wody w zasobach Spółdzielni.
- 2) Wprowadzić zarządzenie w sprawie systemowej analityki zużycia mediów na poszczególnych budynkach oraz sposobu postępowania w przypadku występowania sytuacji odbiegających od przeciętnych stanów.
- 3) W prowadzonej ewidencji należy uwzględnić dane jednostkowe:
 - - zużycia ciepła w okresie grzewczym na 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - - zużycia ciepła na przygotowanie 1 m³ wody w każdym budynku,

- - zużycia wody zimnej i ciepłej — liczone wodomierzami głównymi na osobę,
- - zużycia energii elektrycznej na oświetlenie klatek, pracę wind i wentylacji mechanicznej,

5. OPTIMALIZOWANIE KOSZTÓW CYRKULACJI

Zmniejszające się, poprzez docieplenia, koszty ogrzewania zmieniają proporcje zużywanego ciepła na poszczególne zadania. Coraz większe znaczenie mają koszty stałej cyrkulacji zapewniającej komfort korzystania z ciepłej wody. Straty na cyrkulacji należy zmniejszać poprzez podjęcie następujących działań:

- 1) Zaizolować wybrane piony cyrkulacyjne (gdzie jest to możliwe) i przeprowadzić analizę efektywności tych dociepleń.
- 2) Zamontować lub wyregulować zawory równoważące do cyrkulacji CWU. Każdy zawór winien być wyposażony w dodatkową nasadkę termiczną umożliwiającą utrzymanie stałej temperatury wody.
- 3) Zmniejszyć nastawy zaworów równoważących na instalacji CWU w celu utrzymania optymalnej temperatury na cyrkulacji..
- 4) Wymienić pompy na obwodach cyrkulacyjnych w węzłach na energooszczędne o zmiennym przepływie („inteligentne").
- 5) Przeanalizować długości instalacji cyrkulacyjnej i możliwość jej zmniejszenia.
- 6) Przeanalizować zastosowanie zbiorników pośrednich z grzałkami zasilanymi fotowoltaiką.
- 7) Monitorować rozwiązania zmieniające obecne centralne systemy GW.

6. WPROWADZANIE ROZLICZANIA NA PODSTAWIE PODZIELNIKÓW.

Nowe uregulowania prawne zobowiązują wszystkich zarządców do rozliczania kosztów ciepła za pomocą urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych. Jest to zasadne nie tylko z punktu widzenia oszczędności ciepła, zwłaszcza przy tak wysokich jego cenach, ale również wyrabiania nawyków racjonalnego korzystania z ciepła oraz ustalania kosztów zgodnie ze zużyciem.

Realizacja tego zadania obejmuje następujące działania:

- 1) Redakcję broszury edukacyjnej. Dostarczenie wszystkim użytkownikom.
- 2) Zmiany w regulaminie rozliczania ciepła.
- 3) Wprowadzenie obligatoryjnego rozliczania na podstawie podzielników w budynkach docieplonych z środków unijnych.
- 4) Wymianę podzielników cieczowych na elektroniczne ze zdalnym odczytem — z wprowadzeniem jednocześnie systemu pomocy finansowej.

- 5) Tempo wprowadzania rozliczenia kosztów na podstawie podzielników należy uzależnić od tego czy budynki:
 - spełniają wszystkie wymogi (łącznie z wartościami referencyjnymi jednostkowego zużycia ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody 0,4; 0,3 GJ/m³)
 - spełniają wymogi pełnego opomiarowania — ale nie spełniają wartości referencyjnych,
 - nie spełniające wszystkich wymogów — do czasu dostosowania tych budynków do warunków umożliwiających rozliczanie podzielnikowe.
- 6) Wprowadzenie obligatoryjne rozliczanie na podstawie podzielników w drugiej grupie od początku sezonu 2024/2025 w budynkach, w których zużycie ciepła będzie od biegało od średniej.
- 7) Wprowadzenie obligatoryjne rozliczanie na podstawie podzielników dla wszystkich budynków w sezonie 2025/2026.

7. DOPRECYZOWANIE REGULAMINU

Dodatkowe opomiarowanie oraz analizy zasadności jego stosowania powinny umożliwić wypracowanie coraz bardziej obiektywnych a jednocześnie bardziej szczegółowych zasad podziału kosztów ciepła na poszczególne tytuły. Zasady te należy wprowadzać do zapisów regulaminu rozliczania ciepła w taki sposób aby były coraz bardziej jednoznaczne i zrozumiałe dla użytkowników lokali.

8. EDUKACJA I INFORMACJA nt. ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA.

Rozliczanie kosztów zakupu ciepła do budynku na poszczególne lokale jest dość skomplikowane i opiera się nie tylko na przepisach prawnych, ale także na wewnętrznych założeniach przyjętych przez regulamin. Spółdzielnia powinna podjąć szerokie działania mające na celu przybliżenie mieszkańcom tego problemu m.in. poprzez:

- 1) Wprowadzenie stałej zakładki na stronie internetowej Spółdzielni, pod którą będą umieszczane wszystkie informacje i materiały dotyczące ciepła i zasad rozliczania Kosztów zakupu ciepła.
- 2) Wydanie jednorazowego informatora n.t dostawy i rozliczania ciepła do zasobów Spółdzielni.
- 3) Wydrukowanie plakatu o aktualnych bardzo wysokich cen ciepła zatwierdzonych przez URE
- 4) Umieszczanie artykułów w Magazynie Lokatora wyjaśniające gospodarowanie ciepłem oraz zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła.
- 5) Odpowiedzi na pytania w programach radiowych i telewizyjnych.

9. WPROWADZANIE INNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

Ceny ciepła dostarczanego praktycznie przez KGHM S.A są jedne z najwyższych w kraju. Aby zmniejszyć koszty zakupu ciepła do budynków należy podjąć różne działania mające na celu poszukiwanie również innych źródeł ciepła nawet w niewielkim zakresie.

W tym celu należy

- 1) Prowadzić prace analityczno- doświadczalne w zakresie wykorzystania fotowoltaiki do pozyskania energii na cele dogrzewania ciepłej wody i na cele obsługi wind.
- 2) Na bieżąco śledzić nowe rozwiązania w tym zakresie oraz nawiązywać kontakt z instytucjami wprowadzającymi.
- 3) Wykonać audyt dla opłacalności i możliwości stosowania mikro kogeneracji opartej na paliwie gazowym.