

Protokół Nr 11 /2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie, które odbyło się
w dniu 18.12.2024 r.

W dniu 18 grudnia 2024 r. o godz. 17:00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000082134, odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” (dalej również: „Rada Nadzorcza SM „Czuby”, „RN SM „Czuby” lub „RN”), w której uczestniczyli następujący członkowie:

Przewodniczący: Jerzy Kaczmarek
Zastępcy przewodniczącego: Magdalena Boguta, Danuta Przybyś – Ziemba
Sekretarz: Katarzyna Podlecka
Członkowie: Mateusz Byra, Ewa Czepińska, Maria Gajewska – Mikołajewicz,
Konrad Klimek, Paweł Ligęza, Marcin Mielniczuk, Albert Ponimirski,
Anna Sieradzka, Jolanta Sławińska, Emilia Zamiejska, Andrzej Turski,
Krystian Farion, Marian Warych

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli:

- pełniący obowiązki Prezesa – Konrad Gładysz
- pełniąca obowiązki Zastępcy Prezesa ds. finansowych – Sylwia Zubrzycka
- pełniący obowiązki Zastępcy Prezesa ds. eksploatacyjnych – Leszek Antoniewski
- radca prawny – Łukasz Klimowicz
- st. specjalista działu członkowsko – prawnego – Anna Korzonek
- główna księgowa – Ewa Szaruga
- st. inspektor ds. analiz ekonomicznych - Elżbieta Jedlińska
- specjalista z działu technicznego – Agata Marzec

Obradom przysłuchiwało się 29 członków spółdzielni.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący poinformował o uzupełnieniu porządku obrad na wniosek Zarządu o dodatkowe punkty:

- „2a Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r.”
- „2b „Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r. ”.

Albert Ponimirski do zaplanowanego porządku obrad wniósł o uzupełnienie porządku obrad w punkcie dotyczącym planu gospodarczego na 2025 r. o następujące punkty:

1. Uchylenie uchwały nr 22/2024 RPNO Ruta z dn. 04.12.2024 w sprawie uchwalenia planu gospodarczo- finansowego osiedla Ruta na rok 2025 - w trybie określonym w §87 ust. 1 pkt 36) Statutu SM Czuby.

Uzasadnienie:

- 1) Uchwałę podjęto dopuszczając się oszustwa polegającego na podmianie załącznika do tabeli nr 2 nieruchomości 14 ER-52/11 Watykańska 4, 6, 8,10 datowanego na dzień 02.12.2024

dostarczonego przedstawicielowi nieruchomości przed posiedzeniem Rady - innym dołączonym do dokumentacji w dniu głosowania, wykazującym w poz.7 Remont tarasów i balkonów kwotą planu 2025 w wys. 300 tys. złotych (w wersji pierwotnej 0 zł) - poza wiedzą przedstawiciela nieruchomości bez jakiegokolwiek wzmianki w trakcie obrad i w momencie głosowania.

- 2) Działanie powyższe zagraża bezpośrednio materialnemu interesowi mieszkańców nieruchomości Watykańska, którzy swoje priorytety w zakresie planowania i wykorzystania funduszu remontowego określili jednoznacznie we wnioskach złożonych w formie projektów uchwał RPNO na posiedzenia w dniu 27.11 i 04.12 br., popartych listą 131 podpisów mieszkańców. Priorytety te obejmują:
 - a. Naprawę i wzmocnienie ścian osłonowych budynków - ustanowienie funduszu remontowego celowego ze stawką miesięczną 1,00 zł/m² do czasu zakończenia finansowania zadania i *jednorazową alokacją* do funduszu celowego kwoty 700 tys. ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości
 - b. Zabezpieczenie bieżących potrzeb remontowych wynikających m.in. z przeprowadzonego przeglądu stanu technicznego budynków, wycenionego planu robót remontowych, wypracowanego wspólnie przez administrację osiedla i przedstawiciela nieruchomości - stawka 0,55 zł/m² na fundusz remontowy nieruchomości i rezerwa w kwocie ok. 150 tys. szacowanej dla funduszu nieruchomości Watykańska na B02025 po uwzględnieniu alokacji 700 tys. zł do funduszu remontowego celowego.
 - c. Ww. uchwały na posiedzeniu w dniu 27.11 nie poddano pod głosowanie decyzją przewodniczącej RPNO, która z kolei w dniu 04.12 odmówiła w ogóle wprowadzenia głosowania nad uchwałą do porządku obrad, tłumacząc, iż zawiera się w pkt dot. planu gosp.-fin. osiedla - ze skutkiem przedstawionym w pkt 1 powyżej.
 - d. Przy obecnym stanie degradacji ścian zewnętrznych budynków nieruchomości Watykańska, wydatkowanie jakichkolwiek kwot, nie wspominając o kwocie tak znaczącej jak 300 tys. zł, na częściowe naprawy elewacji (poza sytuacjami zupełnie awaryjnymi, zagrażającymi zdrowiu i życiu) oceniamy jako rażąco nieodpowiedzialne i szkodliwe dla mieszkańców, a więc zagrażające interesowi materialnemu Spółdzielni.
2. Zobowiązanie zarządu do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w opisanej powyżej sprawie, przedstawienie wyników i wniosków na kolejnym posiedzeniu RN.
3. Rozpatrzenie przez RN skargi na działanie przewodniczącej RPNO Ruta w przedmiotowej sprawie w trybie §87 ust .I pkt 8) Statutu SM Czuby.
4. Rozszerzenie porządku obrad RN dn. 18.12.2024 o podjęcie uchwały w sprawie: miesięcznej stawki opłaty na fundusz remontowy oraz utworzenie funduszu remontowego celowego na naprawę i wzmocnienie ścian osłonowych nieruchomości przy ul. Watykańskiej 4, 6, 8, 10 - projekt w załączeniu.
 - 1) O umieszczenie uchwały w porządku *obrad RN dn. 18.12.2024* wnioskowałem dwukrotnie do przewodniczącego rady: dn. 2 grudnia br. przed posiedzeniem prezydium, dn. 11 grudnia br. nawiązując do ustaleń z komisji GZMil RN - obydwa wnioski nie zostały uwzględnione bez podania przyczyn.
 - 2) Szczegółowe uzasadnienie przedstawione jest w załączonym projekcie uchwały, w tym miejscu zwrócę uwagę na następujące okoliczności:
 - a. Zgodnie z § 26 Regulaminu gospodarki finansowej - tworzenie funduszu remontowego celowego należy do kompetencji rady nadzorczej.
 - b. Uchwała precyzuje stan prawny po ustaniu obowiązywania z końcem 2024 uchwały nr 31/2021 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta” z dnia 19.07.2021 r. w sprawie: miesięcznej stawki opłaty na fundusz remontowy nieruchomości przy ul.

Watykańskiej 4, 6, 8, 10 - od dnia 01.01.2022 r., określając wysokość stawki w okresie styczeń - marzec 2025 (sytuacja nieruchomości Watykańska jest w tym względzie odmienna od innych nieruchomości SM Czuby - aktualnie obowiązująca stawka przestaje obowiązywać 2 końcem br.).

- 3) Stan techniczny, a zwłaszcza wizualny elewacji budynków przy Watykańskiej jest powszechnie znany - jak długo on się utrzymuje i kto w spółdzielni odpowiada za utrzymanie budynków w należyłym stanie niech pozostanie w tym momencie pytaniem retorycznym. Mieszkańcy nieruchomości Watykańska przedstawiają kompetentnym organom i pracownikom spółdzielni gotowy projekt uchwały, stwarzający podstawy do naprawy istniejącego stanu rzeczy wraz z bardzo konkretną deklaracją partycypacji w jej finansowaniu. Z czym się spotykają. Dotychczas prezentowałem projekt:
- na dwóch posiedzeniach RPNO Ruta dn. 27.11 i 04.12 (wraz z przedstawicielem nieruchomości) - za pierwszym razem nie został poddany pod głosowanie, za drugim nie wprowadzony do porządku obrad,
 - na komisji GZMil RN w dniu 10.12 - poradzono mi wystąpić do zarządu o dołączenie projektu do wniosku zarządu o rozszerzenie porządku obrad RN dn. 18.12, co uczyniłem - zarząd prośby *nie* uwzględnił,
 - na komisji rewizyjnej RN w dniu 16.12 - samym projektem uchwały komisja się nie zajmowała, gdyż nie był zgłaszany do porządku obrad, przedstawiłem próby jego procedowania na RPNO i zastrzeżenia do uchwały nr 22/2024 RPNO Ruta z dn. 04.12.2024, o których mowa wyżej, w związku z czym głosy komisji nt. rekomendowania RN zatwierdzenia planu gosp.-fin. na 2025 rozłożyły się następująco: 2 za, 3 przeciw, 3 wstrzymujące. Przewodniczący komisji zaproponował wystąpienie z wnioskiem do RN o uchylenie wspomnianej uchwały RPNO Ruta, co uczyniłem powyżej,
 - w dwóch wnioskach (2 i 11 grudnia br.) do przewodniczącego RN o umieszczenie głosowania nad uchwałą w porządku obrad RN dn. 18.12 - wnioski odrzucono bez podania przyczyn.

Radca prawny poinformował, że uchwały mogą zostać podjęte tylko wtedy, gdy są ujęte w porządku obrad przesłanym do członków RN najpóźniej na 7 dni przed terminem posiedzenia (§ 25 Regulaminu RN). Niezachowanie tego warunku może stanowić podstawę do uchylenia uchwały.

Albert Poniemirski wycofał wniosek i przychylił się do propozycji przewodniczącego RN, aby zająć się tymi punktami na kolejnym posiedzeniu RN.

Ostateczny porządek obrad został przyjęty 15 głosami za:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Otwarcie ofert - analiza oraz ocena spełnienia kryteriów przez kandydatów na członków Zarządu.
- 2a. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r.
- 2b. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025r ”.
3. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zmian Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody;
 - b) zmian Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania (kalkulacji) opłat za używanie lokali w SM „Czuby”;
 - c) zmian Regulaminu pomieszczeń wspólnych nieruchomości SM „Czuby” w Lublinie;
 - d) zmian Regulaminu porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie.
4. Rozparzenie wniosków dot.:
 - a) projektu uchwały w sprawie podziału odpisu funduszu remontowego w wysokości (1,00 zł /m²) p.u. - lokale mieszkalne i lokal użytkowy i 0,80 zł/m² p.u. - garaże.) oraz podziału

- zgrupowanych środków na funduszu remontowym w nieruchomości EW 22 ul. Topazowa 4 w osiedlu „Widok”;
- b) wniosku RPNO Ruta z 2.09.2024 r. w sprawie wprowadzenia zmian zakresu obowiązku Administracji osiedli zawartych w § 6 pkt 12 Regulaminu porządku domowego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie;
 - c) odwołania od decyzji Zarządu odmawiającej zgody na montaż klimatyzacji w lokalu Tatarakowa 8 w osiedlu „Łęgi”;
 - d) pisma z dn. 12.11.2024 r. właściciela nieruchomości przy ul. Topazowej 4 dot. remontu balkonów w nieruchomości Topazowa 4 w osiedlu „Widok”;
 - e) zmian Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.
5. Zapoznanie się z:
- a) wnioskiem RPNO „Błonie” z 28.10.2024 r. w sprawie ujęcia w planie remontów mienia spółdzielni na 2025 r.;
 - b) wnioskiem RPNO „Ruta” z 2.09.2024 r. w sprawie przesunięcia terminu realizacji prac związanych z montażem podzielników kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w osiedlu „Ruta” z zamontowanymi podzielnikami wyparkowymi do 2025 r.;
 - c) pismem z dn. 28.10.2024 r. Kancelarii Radców Prawnych Kowalska-Zalewski -Wójtowicz dot. przetargu nieograniczonego na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów z podzielników ciepła wraz z ich montażem we wszystkich osiedlach SM „Czuby” w Lublinie.
6. Przyjęcie protokołu posiedzenia RN z dnia 7.11.2024 r.
7. Sprawy wniesione.

Ad. 2

Otwarcie ofert - analiza oraz ocena spełnienia kryteriów przez kandydatów na członków Zarządu.

Aplikacje kandydatów na stanowiska członków zarządu zostały otworzone przez przewodniczącego w obecności wszystkich członków Rady.

Rada Nadzorcza stwierdza, że po otwarciu złożonych ofert w związku z ogłoszeniem konkursu o wyborze Prezesa Zarządu i Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie w określonym w ogłoszeniu terminie wpłynęło do Spółdzielni 15 ofert od:

- 1) Grzegorz Górny – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 2) Artur Różański – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 3) Witold Pisarski – oferta na stanowisko: do Zarządu
- 4) Anna Wiejak – oferta na stanowisko: Zastępca Prezesa ds. finansowych
- 5) Adam Niścior – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 6) Anna Wronka – oferta na stanowisko: Zastępca Prezesa ds. finansowych
- 7) Agata Malarz – oferta na stanowisko: Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych
- 8) Grzegorz Poślednik – oferta na stanowisko: Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych
- 9) Jacek Semczuk – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 10) Marcin Kwas – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 11) Piotr Gałka – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 12) Jarosław Jagitka – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu, Z-ca Prezesa ds. finansowych, Z- ca Prezesa ds. eksploatacyjnych
- 13) Mariusz Fijałkowski – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 14) Kamil Soroka – oferta na stanowisko: Prezes Zarządu
- 15) Dariusz Michałowski – oferta na stanowisko: Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych

Członkowie RN zostali podzieleni na zespoły dwuosobowe, które dokonywały weryfikacji złożonych kandydatur pod kątem wymagań na dane stanowisko.

Po weryfikacji oraz dyskusji członkowie RN zdecydowali, że następujący kandydaci nie spełnili wymogów podanych w treści ogłoszenia o konkursie na stanowiska członków zarządu:

- Witold Pisarski - brak wymaganych dokumentów
- Kamil Soroka - brak 5-letniego stażu pracy na stanowisku kierowniczym
- Agata Malarz - brak wymaganego stażu pracy
- Jarosław Jagitka – nie spełnia wymogów na zastępcę prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych

Rada Nadzorcza do drugiego etapu konkursu zakwalifikowała następujących kandydatów, którzy złożyli ofertę na:

- Prezesa Zarządu:

- 1) Grzegorz Górny
- 2) Artur Różański
- 3) Adam Niścior
- 4) Jacek Semczuk
- 5) Marcin Kwas
- 6) Piotr Gałka
- 7) Jarosław Jagitka

- Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych

- 1) Grzegorz Poślednik
- 2) Dariusz Michałowski

- Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Finansowych

- 1) Anna Wronka
- 2) Jarosław Jagitka

Po dyskusji zdecydowano zaakceptować także poniższe kandydatury:

- Mariusz Fijałkowski - Prezesa Zarządu (brak dokumentu potwierdzającego staż pracy).

Po dyskusji RN zdecydowała (16 głosów za, 1 wstrzymujący się), aby wysłać do kandydata prośbę o przedstawienie dokumentu potwierdzającego staż pracy.

- Anna Wiejak - Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Finansowych

Były wątpliwości co do wykształcenia. Uznano studia podyplomowe za wystarczające, kandydatura została zaakceptowana 16 głosami za, 1 głos przeciwny.

Ad. 2a

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że członkowie komisji po zapoznaniu się 16.12.2024 r. z przekazaną do zaopiniowania strukturą organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r. zauważyli, że w strukturze znajduje się 3 etaty więcej w porównaniu do tej uchwalonej na 2024 r.

Członkowie komisji wysłuchali wyjaśnień członka RN wyznaczanego do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Konrada Gładosza, który poinformował, że zwiększenie struktury o 3 etaty

wynika z umieszczenia w strukturze Zarządu i Administracji Ogólnej stanowiska kierowcy, w Administracji Osiedla „Widok” stanowiska inspektora ds. technicznych oraz w Administracji osiedla „Ruta” gospodarza rejonu. Środki finansowe dla nowych stanowisk zostały ujęte w planie osiedli i projekcie planu gospodarczo - finansowego na 2025 r.

Komisja Rewizyjna rekomenduje Radzie Nadzorczej, aby podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r. ze zmianą - zmniejszenie liczby etatów o 1, tj. 179,5 etatu oraz z zaplanowanych 2 etatów dla pracownika ds. bhp, p poż. i archiwum oraz kierowcy, umieścić w strukturze 1 etat dla pracownika, który będzie wykonywał czynności zaplanowane dla obu stanowisk.

Po dyskusji przewodniczący RN zarządził głosowanie nad zgłoszonymi wnioskami:

1. Rada Nadzorcza w przedłożonej strukturze powinna zatwierdzić 0,5 etatu dla pracownika ds. bhp, p poż. i archiwum.

Wniosek został przyjęty 10 głosami za, przy 5 wstrzymujących się od głosu.

2. Rada Nadzorcza w przedłożonej strukturze nie powinna umieszczać 1 etatu kierowcy.

Wniosek dot. likwidacji etatu kierowcy został przyjęty 9 głosami za, przy 4 głosach przeciwnych i 3 wstrzymujących się od głosu.

3. Rada Nadzorcza w przedłożonej strukturze powinna zmniejszyć zatrudnienie w administracji osiedla "Błonie" o 0,5 etatu tj. do 19,5 etatu.

Wniosek dot. zmniejszenia zatrudnienia w administracji osiedla "Błonie" do 19,5 etatu został przyjęty 17 głosami za (jednomyślnie).

Rada Nadzorcza większością głosów – 8 za, przy 1 głosie przeciwnym i 6 wstrzymujących się od głosu, podjęła uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 36/7/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w
Lublinie z dnia 18.12.2024 r.

w sprawie: zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r.

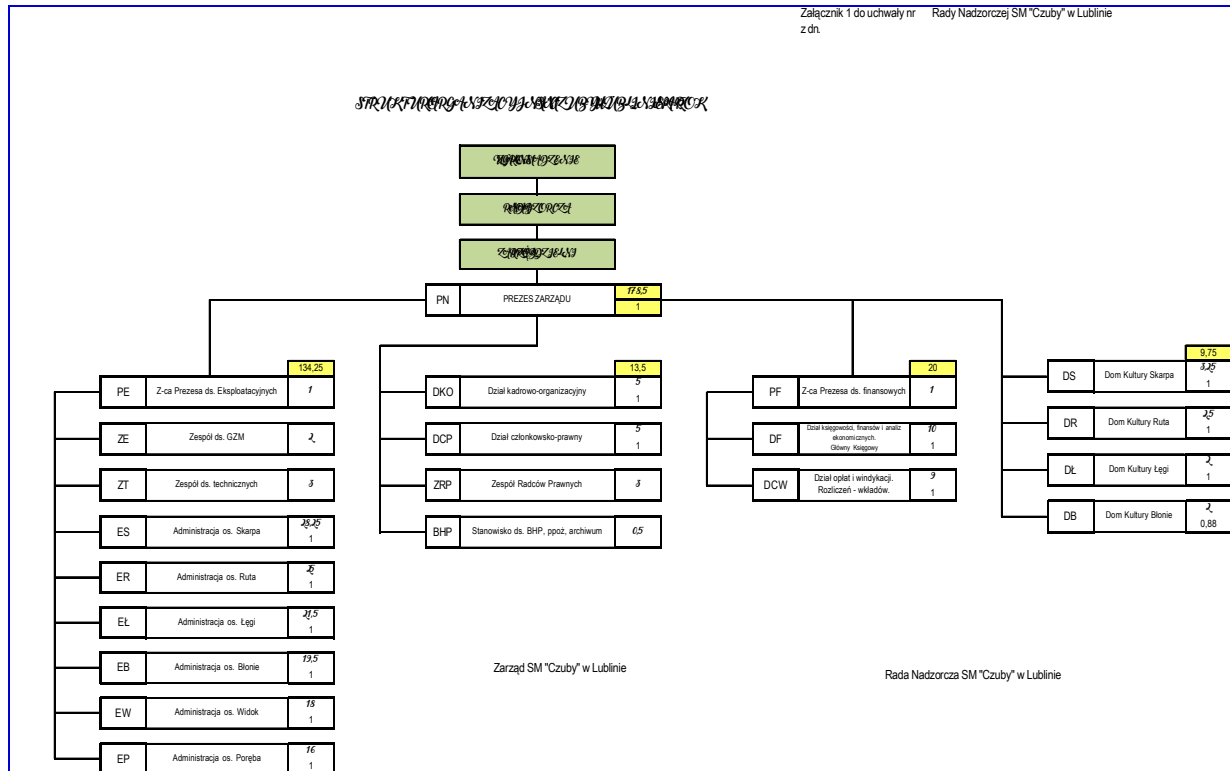
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działając w oparciu o § 87 ust. 1 pkt 7 Statutu Spółdzielni uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza się strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r. stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.



Ad. 2b.

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że członkowie komisji po zapoznaniu się 16.12.2024 r. z projektem uchwały w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na rok 2025. zobowiązali Zarząd SM „Czuby” do przedstawienia na plenarnym posiedzeniu 18.12.2024 r. uzasadnienia do:

- wykonania w wysokości 160% funduszu bezosobowego wykazanego w Załączniku Nr 1 poz. 2 „Planu kosztów zarządzania na 2025 r.”;
- wzrostu w wysokości 206,3 % wykazanym w poz. 9 i 10 w Załączniku Nr 1 „Planu kosztów zarządzania na 2025 r.”;
- umieszczenia w załączniku do Tabeli Nr 2 „Planu funduszu remontowego nieruchomości Watykańska 4,6,8,10 na rok 2025” innego załącznika niż ten nad którym członkowie RPNO „Ruta” dyskutowali na posiedzeniu rady.

Komisja Rewizyjna w związku ze zgłoszonymi uwagami co do planu nieruchomości przy ul. Watykańskiej, nie wypracowała dla RN rekomendacji co do planu gospodarczo - finansowego SM „Czuby” na 2025 r.

Obecna podczas posiedzenia RN kierownik administracji osiedla "Ruta" wyjaśnia, że w czasie tworzenia planu pojawiły się dwa załączniki z różnymi danymi. W drugim załączniku pojawił się zapis o przeznaczeniu ok. 300 tys. zł na remont balkonów na co nie zgadza się przedstawiciel tej nieruchomości. Zostało to jednak dodane do planu przez kierownika administracji, ponieważ w

protokołach po przeglądach technicznych tej nieruchomości są zalecenia, aby wykonać remont balkonów.

Rada Nadzorcza po dyskusji większością głosów, 11 głosów za przy 1 głosie przeciwnym i 4 wstrzymujących się od głosowania podjęła uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 35/6/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 18.12.2024 r.

w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na rok 2025.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając w oparciu o § 87 ust. 1 pkt 1 i 4 Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Uchwalić plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2025 rok składający się z:

- 1) planu działalności eksploatacyjnej na 2025 r. (załącznik nr 1 do uchwały),
- 2) planu funduszu remontowego na 2025 r. – zestawienie zbiorcze (załącznik nr 2 do uchwały),
- 3) planu działalności kulturalno - oświatowej na 2025 r. (załącznik nr 3 do uchwały),
- 4) planu utrzymania mienia spółdzielni na 2025 r. (załącznik nr 4 do uchwały),
- 5) planu kosztów zarządzania na 2025 r. (załączniki nr 5 i 6 do uchwały),
- 6) planów gospodarczo - finansowych osiedli na 2025 r. (załączniki nr 7 i 13 do uchwały), określających stawki opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Ad. 3

Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:

- a) *zmian Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody.*

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu przedstawionych przez pracownika działu technicznego Agatę Malarz wyjaśnień oraz do zgłoszonych przez komisję GZM i I żądań o przedstawienie:

- analizy ekonomicznej, technicznej i prawnej konsekwencji odstąpienia od umowy zawartej z Ista Polska Sp. z o.o. na rozliczenie roczne kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów podzielników ciepła wraz z ich montażem we wszystkich osiedlach SM „Czuby” w Lublinie,
- zgłoszonej przez Pana Pawła Zehnera do regulaminu zmiany w brzmieniu: „Przed podjęciem decyzji o zastosowaniu podzielników ciepła dokonać oceny, czy jest to technicznie wykonalne i opłacalne.” jest zgodna z obowiązującymi przepisami i możliwa do umieszczenia w regulaminie,

a także przyjętej 12 głosami za, przy 2 wstrzymujących się od głosu zmiany:

- w § 3 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., dopuszcza się możliwość zamiennego ustalania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych na podstawie powierzchni użytkowej lokali w przypadku, gdy zażądają tego w formie pisemnej osoby posiadające tytuł prawny do większości lokali w budynku liczonej według zasady, że na każdy lokal przypada 1 głos oraz dla danego budynku jest spełniony jeden z poniższych warunków:

1.a. analiza techniczna wykaże, że nie występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów c.o.,

1.b. analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów c.o. jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,

Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego aneksu do umowy rozliczeniowej z firmą rozliczającą ciepło.

- w § 3 ust. 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., nie były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., podzielniki kosztów posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:

a) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w tych budynkach nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;

b) są spełnione łącznie warunki:

! analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,

! analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,

! ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne,

! zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,

! węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

Rada Nadzorcza większością głosów, 13 głosami za, przy 2 wstrzymujących się od głosu podjęła uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 37/21/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 18 grudnia 2024 r.

w sprawie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 18 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 ust. 3 wyrazy „norma PN-EN 834 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki” zastępuje się wyrazami „aktualnie obowiązujące normy”;

2) w § 2 ust. 1 pkt 1 skreśla się wyrazy „lub zespół budynków w przypadku budynków przy ul. Przytulnej”;

3) w § 2 ust. 1 pkt 2 wyrazy „c.w.u.” zastępuje się wyrazami „wody użytkowej”;

4) w § 2 ust. 2 wyrazy „gospodarki cieplnej” zastępuje się wyrazami „dostawy ciepła”;

5) w § 2 ust. 4 po wyrazach „Określenie kosztów dostawy ciepła” dodaje się wyrazy „na potrzeby c.o. i c.w.u.”;

6) w § 2 ust. 4 pkt 2 wyraz „LPEC” zastępuje się wyrazem „dostawcą”;

7) w § 2 ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„Podział kosztów zmiennych na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonuje się proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy zamontowanych w kotłowni.”;

8) w § 2 ust. 5 pkt 2 wyrazy „licznika ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierza”;

9) w § 2 ust. 6 wyrazy „stosowania nastaw zaworów grzejnikowych” zastępuje się wyrazami „ustawienia głowic zaworów termostatycznych”;

10) w § 2 ust. 6 skreśla się wyrazy „ust. 6”;

11) w § 3 ust. 1 pkt 1 wyrazy „przyrządy pomiarowe (liczniki ciepła)” zastępuje się wyrazem „ciepłomierze”;

12) w § 3 ust. 1 pkt 1 wyrazy „urządzenia wskaźnikowe (podzielniki)” zastępuje się wyrazem „podzielniki”;

13) w § 3 ust. 1 pkt 1 po wyrazach „umożliwiający podział” dodaje się wyraz „kosztów”;

14) w § 3 ust. 1 pkt 2 wyrazy „licznika ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierza”;

15) w § 3 ust. 2 pkt 1 wyrazy „liczników ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierzy”;

16) § 3 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., dopuszcza się możliwość zamiennego ustalania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych na podstawie powierzchni użytkowej lokali w przypadku gdy zażądamy tego w formie pisemnej osoby posiadające tytuł prawny do większości lokali w budynku liczonej według zasady, że na każdy lokal przypada 1 głos oraz dla danego budynku jest spełniony jeden z poniższych warunków:

- a) analiza techniczna wykaże, że nie występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów c.o.,
- b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów c.o. jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,

Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego aneksu do umowy rozliczeniowej z firmą rozliczającą ciepło.”;

17) w § 3 ust. 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., nie były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:

- a) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w tych budynkach nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
- c) są spełnione łącznie warunki:
 - ! analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - ! analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
 - ! ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne,
 - ! zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
 - ! węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.”;

18) w § 3 ust. 4 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

19) w § 3 ust. 5 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

20) § 3 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„Koszt podgrzania wody użytkowej jest to suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody użytkowej.”;

21) w § 4 ust. 1 po wyrazach „w rozliczanych lokalach” dodaje się wyrazy „wyposażonych w podzielniki kosztów”;

22) w § 4 ust. 1 pkt 2 skreśla się wyrazy „ust. 6”;

23) § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub z kotłowni gazowej, lokale mieszkalne wyposażone w indywidualne ciepłomierze.

- 1) Koszty stałe – wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań ciepłomierza na ogrzewanie a sumą wskazań z ciepłomierzy indywidualnych w mieszkaniach rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,

- 2) Koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach.
- 3) Wskazania ciepłomierzy w mieszkaniach korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku,
- 4) W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego ciepłomierza w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- 5) W przypadku zgłoszenia przez użytkownika błędnych wskazań ciepłomierza wadliwość urządzenia winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu, którą zleca Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy ciepłomierza koszt ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań ciepłomierza koszt ekspertyzy i wymiany lub naprawy urządzenia w okresie gwarancji ponosi dostawca ciepłomierza a po upływie okresu gwarancji koszty są pokrywane z funduszu remontowego nieruchomości.”;

24) w § 4 ust. 3 wyrazy „sieci LPEC” zastępuje się wyrazami „sieci ciepłowniczej”;

25) w § 4 ust. 3 pkt 2 lit. e otrzymuje brzmienie:

„jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego uniemożliwił montaż, odczyt lub ingerował w prawidłowe funkcjonowanie podzielników kosztów w zajmowanym mieszkaniu, dochodzone będzie od niego odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu, określonego według § 4 ust. 1 pkt 1 Regulaminu”;

26) w § 5 wyraz „system” zastępuje się wyrazem „systemem”;

27) w § 6 ust. 3 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

28) w tytule Rozdziału VI wyrazy „sieci LPEC” zastępuje się wyrazami „sieci ciepłowniczej”;

29) § 7 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) naliczane są od lokalu (zł/lokal)”;

30) w tytule Rozdziału VII wyrazy „sieci LPEC” zastępuje się wyrazami „sieci ciepłowniczej”;

31) w § 8 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

32) § 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„W budynkach wyposażonych w logotermy ciepło dostarczone do lokalu (łącznie dla potrzeb ogrzewania i podgrzewu wody) rozlicza się wg następujących zasad:

- 1) koszty stałe –koszty opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,
- 2) koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach.”

33) w § 9 ust. 2 wyrazy „liczniki ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierza”;

34) § 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za centralne ogrzewanie określany jest indywidualnie dla każdego lokalu wg średniorocznego kosztu z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, który może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.”;

35) § 10 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Wymiar zaliczek dla mieszkań w budynkach rozliczanych systemem uproszczonym ustala się jako średnia kosztów przypadających na m² powierzchni użytkowej budynku z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, która może być powiększona o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.”;

36) § 10 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.

Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.

Wymiar zaliczek za podgrzanie wody ustala się z podziałem na koszty stałe i zmienne:

- 1) koszty stałe naliczane są od lokalu, wykorzystując liczbę lokali w budynku,
- 2) koszty zmienne ustala się jako iloczyn kosztów zmiennych podgrzania wody (zł/m³) z ostatniego okresu rozliczeniowego dla całej jednostki rozliczeniowej i średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu mieszkalnym (w m³)

Wymiar zaliczek za podgrzanie wody może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 10%.”;

37) w § 11 ust. 1 wyraz „rozdział” zastępuje się wyrazem „rozdziale”;

38) § 11 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła można składać w ciągu 4 tygodni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.”;

39) w § 11 uchyla się dotychczasowy ust. 7, a dotychczasowy ust. 8 otrzymuje oznaczenie ust. 7;

40) § 13 otrzymuje brzmienie:

„Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie od nowego okresu rozliczeniowego i będą stosowane do rozliczania kosztów ciepła od 1 stycznia 2025 r.”.

§ 2

Uchwała się tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

Załącznik
do Uchwały Nr 37/21/2024
Rady Nadzorczej
z dnia 18.12.2024 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali

za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody

Rozdział I.

Wprowadzenie.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz określa zasady rozliczeń z użytkownikami lokali.
2. Rozliczenie to polega na:
 - 1) ustaleniu w okresie rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych,
 - 2) określeniu rodzaju kosztów i terminów ich rozliczenia,
 - 3) ustaleniu kryterium podziału tych kosztów na poszczególne lokale,
 - 4) porównaniu wysokości przypadających na dany lokal kosztów z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami i rozliczenie powstałej różnicy.
3. Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią:
 - ! ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zmianami).
 - ! rozporządzenie 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
 - ! ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
 - ! ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zmianami),
 - ! ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
 - ! rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zmianami).
 - ! rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., Nr 74 poz. 836 z późn. zmianami),
 - ! ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 r., poz. 2063),
 - ! aktualnie obowiązujące normy
4. Wprowadzony niniejszym regulaminem system rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej ma na celu stymulowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnych warunków ciepło-wilgotnościowych w mieszkaniach.

§ 2

Postanowienia ogólne.

1. Określenie jednostek rozliczeniowych kosztów dostawy ciepła.
 - 1) Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła za centralne ogrzewanie jest budynek.
 - 2) Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła za podgrzewanie wody użytkowej jest ciepły węzeł indywidualny lub grupowy (podstacja ciepła).
 2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresie roku obrachunkowego tj. od stycznia do grudnia.

3. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla celów c.o. do lokali użytkowych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresach miesięcznych.
4. Określenie kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u.
 - 1) Koszty dostawy ciepła wynikają z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży ciepła lub gazu, jakie ponosi spółdzielnia na rzecz dostawcy w okresie rozliczeniowym.
 - 2) Koszty dostawy ciepła wg umowy sprzedaży ciepła z dostawcą obejmują:
 - a) koszty stałe (opłata za zamówioną moc, opłata za usługi przesyłowe).
 - b) koszty zmienne (opłata zmienna za pobrane ciepło, opłata zmienna za usługi przesyłowe, opłata za nośniki ciepła).
 - 3) Koszty dostawy ciepła do budynków zasilanych z kotłowni gazowej obejmują:
 - a) koszty stałe (abonament, opłata sieciowa stała, opłata za przekroczenie mocy),
 - b) koszty zmienne (opłata za gaz, opłata sieciowe zmienna, opłata za odchylenie od ciepła spalania).
5. Ciepło wytwarzane w kotłowni gazowej.
 - 1) Podział kosztów zmiennych na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonuje się proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy zamontowanych w kotłowni.
 - 2) W przypadku uszkodzenia ciepłomierza w kotłowni w okresie rozliczeniowym do podziału kosztów stosuje się procentowy udział kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - 3) Wartość GJ jako jednostki wytworzonego ciepła przez kotłownię gazową wyliczana jest dla każdego okresu rozliczeniowego jako iloraz poniesionych kosztów i ilości wytworzonych jednostek.
6. Minimalna temperatura w pomieszczeniach – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali – to zgodnie z obowiązującymi powszechnie przepisami temperatura nie niższa niż 16 stopni C. Każdy użytkownik ma obowiązek ustawienia głowic zaworów termostatycznych, zapewniających wymaganą temperaturę (§ 134 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

Rozdział II.

Ogólne zasady rozliczania kosztów i ciepła.

§ 3

1. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w systemie zindywidualizowanym.

- 2) W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których zainstalowane są ciepłomierze umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal lub podzielniki umożliwiające podział kosztów ciepła na poszczególne mieszkania – rozliczane ciepło za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter zindywidualizowany.
- 3) W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, w których występują lokale mieszkalne nieopomiarowane lub w których użytkownik uniemożliwił odczyt podzielników kosztów, wystąpiła awaria podzielnika kosztów lub w których wystąpiła awaria indywidualnego ciepłomierza w mieszkaniu – rozlicza się ryczałtowo wg zasad określonych w rozdziale III regulaminu.

2. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w systemie uproszczonym.

- 1) W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których nie zainstalowano indywidualnych mieszkaniowych ciepłomierzy lub podzielników kosztów c.o. rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter uproszczony.

- 2) W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., dopuszcza się możliwość zamiennego ustalania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych na podstawie powierzchni użytkowej lokali w przypadku gdy zażądają tego w formie pisemnej osoby posiadające tytuł prawny do większości lokali w budynku liczonej według zasady, że na każdy lokal przypada 1 głos oraz dla danego budynku jest spełniony jeden z poniższych warunków:
- 2.a. analiza techniczna wykaże, że nie występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów c.o.,
 - 2.b. analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów c.o. jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
- Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego aneksu do umowy rozliczeniowej z firmą rozliczającą ciepło.
- 3) W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., nie były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., podzielniki kosztów posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:
- 3.a. instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w tych budynkach nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
 - 3.b. są spełnione łącznie warunki:
 - ! analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - ! analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
 - ! ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne,
 - ! zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
 - ! węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

3. **Ciepła woda – lokale mieszkalne.**

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła za podgrzewanie wody z użytkownikami lokali mieszkalnych dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalach (w przypadku lokali opomiarowanych) lub ryczałtowo w przypadku lokali nieopomiarowanych. Wielkość ryczałtu wynosi 5 m³/osobę/miesiąc.

4. **Centralne ogrzewanie – lokale użytkowe.**

Koszty ogrzewania lokali użytkowych rozliczane są w okresach miesięcznych poprzez wystawienie faktur przez spółdzielnię. Wielkość opłat ustalana jest oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła i zasady określone w rozdziale V § 6.

5. **Ciepła woda – lokale użytkowe.**

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła za podgrzewanie wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach analogicznych z aktualnie obowiązującymi okresami dokonywania odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody poprzez wystawienie faktur przez spółdzielnię.

6. W każdym przypadku zmiana systemu rozliczania obowiązuje od nowego okresu rozliczeniowego.
7. Koszt podgrzania wody użytkowej jest to suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody użytkowej.

Rozdział III.

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w systemie zindywidualizowanym

§ 4

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego w budynkach wielorodzinnych zostanie wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w rozliczanych lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów:
 - 1) Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu. W przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest większe niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się maksymalny koszt zmienny.
 - 2) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określonych w powszechnie obowiązujących przepisach (§ 134 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). W przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest mniejsze niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się minimalny koszt zmienny.
 - 3) W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła w lokalach będzie znajdował się pomiędzy minimalnym a maksymalnym kosztem zakupu ciepła, do rozliczenia kosztów ciepła przyjęty zostanie odczyt z podzielników kosztów.
2. Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub z kotłowni gazowej, lokale mieszkalne wyposażone w ciepłomierze.
 - 1) Koszty stałe – wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań ciepłomierza na ogrzewanie a sumą wskazań z ciepłomierzy indywidualnych w mieszkaniach rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 2) Koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach.
 - 3) Wskazania ciepłomierzy w mieszkaniach korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku,
 - 4) W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego ciepłomierza w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - 5) W przypadku zgłoszenia przez użytkownika błędnych wskazań ciepłomierza wadliwość urządzenia winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu, którą zleca Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy ciepłomierza koszt ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań ciepłomierza koszt ekspertyzy i wymiany lub naprawy urządzenia w okresie gwarancji ponosi dostawca ciepłomierza a po upływie okresu gwarancji koszty są pokrywane z funduszu remontowego nieruchomości.

3. Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej, lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki kosztów c.o.
 - 1) Koszty stałe określone wg rozdziału I §2 ust. 4 pkt 2 lit. a rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej.
 - 2) Koszty zmienne określone wg rozdziału I §2 ust. 4 pkt 2 lit. b rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych w poszczególnych mieszkaniach wg następujących zasad:
 - 2.a. 40% kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki, rozliczane jest proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej (opłata niezależna od zużycia obejmująca min. ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody, piony instalacji c.o., ogrzewanie łazienek),
 - 2.b. 60% kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki, rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. w mieszkaniach, z zachowaniem zasad określonych w § 4 ust. 1 niniejszego regulaminu,
 - 2.c. wskazania podzielników korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku,
 - 2.d. w lokalu mieszkalnym, w którym pojedyncze grzejniki są: nieopomiarowane, z uszkodzonym podzielnikiem, zdemontowane łącznie z podzielnikiem, nieodczytane (odczyt technicznie niemożliwy) lub nieodczytane w poprzednich okresach rozliczeniowych (tzw. odczyt wieloletni) lub w których wystąpiła awaria podzielnika, koszty zmienne rozliczane są wg średniego odczytu z pozostałych podzielników w lokalu,
 - 2.e. jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego uniemożliwił montaż, odczyt lub ingerował w prawidłowe funkcjonowanie podzielników kosztów w zajmowanym mieszkaniu, dochodzone będzie od niego odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu, określonego według § 4 ust. 1. pkt. 1 Regulaminu,
 - 2.f. jeżeli użytkownik lokalu odmówił podpisu kwitu odczytowego wówczas mieszkanie rozliczane jest wg odczytanych wskazań (na kwiecie odczytowym winna być sporządzona odpowiednia adnotacja pracownika odczytującego).
4. Algorytm, stosowany przez firmę rozliczającą ciepło do wyznaczania maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalu wraz z ogólnymi parametrami przyjmowanymi dla danego okresu rozliczeniowego, jest udostępniany na internetowej stronie spółdzielni.

Rozdział IV.

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w systemie uproszczonym.

§ 5

W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń całość kosztów ogrzewania budynku (łącznie koszty stałe i zmienne określone w rozdziale I § 2 ust.4 rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

Rozdział V.

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych.

§ 6

1. W budynkach objętych zindywidualizowanym lub uproszczonym systemem rozliczeń, gdzie funkcjonuje wspólne opomiarowanie ciepła dla grupy lokali mieszkalnych i użytkowych całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej grupy lokali.

2. W budynkach, w których funkcjonuje odrębne opomiarowanie grupy lokali mieszkalnych i użytkowych wielkość kosztów przypadających na poszczególne grupy lokali określa się bezpośrednio ze wskazań tych urządzeń. Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego lokalu.
3. Koszty ogrzewania lokali użytkowych ustalane są oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła. Lokale użytkowe rozliczane są w okresach miesięcznych poprzez wystawianie faktur przez spółdzielnię.

Rozdział VI.

Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych zasilanych z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.

§ 7

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych (całość kosztów stałych i zmiennych określonych w rozdziale I § 2) wykonuje się w okresach rozliczeniowych rocznych od stycznia do grudnia.

Wielkość opłat ustalana jest w oparciu o faktury dostawcy ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

1. koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) naliczane są od lokalu (zł/lokal);
2. koszty zmienne (wynikające ze zużycia ciepła (GJ)) proporcjonalnie do wskazań wodomierzy (zł/m³), lub ryczałtowo – w przypadku braku opomiarowania lokalu w wodomierze – wielkość ryczałtu jest zgodna z postanowieniami regulaminu rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach spółdzielni i wynosi 5 m³/osobę/miesiąc.

Rozdział VII.

Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach użytkowych zasilanych z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.

§ 8

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła (określonych w rozdziale I § 2) do podgrzewania wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach analogicznych z aktualnie obowiązującymi okresami dokonywania odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody poprzez wystawianie faktur przez spółdzielnię.

Wielkość opłat ustalana jest oddzielnie na każdy okres rozliczeniowy w oparciu o faktury dostawcy ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

1. koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) proporcjonalnie do powierzchni lokalu (zł/m²),
2. koszty zmienne (wynikające ze zużycia ciepła (GJ)) proporcjonalnie do wskazań wodomierzy (zł/m³) lub proporcjonalnie do powierzchni lokalu – w przypadku braku opomiarowania lokalu w wodomierze.

Rozdział VIII.

Rozliczenie kosztów ogrzewania i podgrzewu c.w.u. dla lokali mieszkalnych wyposażonych w logotermy.

§ 9

1. W budynkach wyposażonych w logotermy ciepło dostarczone do lokalu (łącznie dla potrzeb ogrzewania i podgrzewu wody) rozlicza się wg następujących zasad:

- 1) koszty stałe - koszty opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 2) koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach,
2. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego ciepłomierza w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a gdy dotyczy to pierwszego okresu rozliczeniowego zużycie należy przyjąć ze średniego zużycia w budynku.
 3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika błędnych wskazań ciepłomierza wadliwość urządzenia winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu, którą zleca Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy ciepłomierza koszt ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań ciepłomierza koszt ekspertyzy i wymiany lub naprawy urządzenia w okresie gwarancji ponosi dostawca ciepłomierza a po upływie okresu gwarancji koszty są pokrywane z funduszu remontowego nieruchomości.

Rozdział IX.

Zasady ustalania przedpłat (zaliczek) dla lokali mieszkalnych i wykonywania rozliczeń.

§ 10

1. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych określa się uwzględniając: rzeczywisty koszt lub ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym, warunki atmosferyczne np. średnią temperaturę zewnętrzną minionego sezonu grzewczego, zmianę opłat za dostarczone ciepło i opłat zmiennych usług przesyłowych w nowym okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfami, wynik rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali za poprzednie okresy rozliczeniowe.
2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za centralne ogrzewanie określany jest indywidualnie dla każdego lokalu wg średniorocznego kosztu z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, który może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.
3. Wymiar zaliczek dla mieszkań w budynkach rozliczanych systemem uproszczonym ustala się jako średnia kosztów przypadających na m² powierzchni użytkowej budynku z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, która może być powiększona o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.
4. Zaliczka będzie określona kwotowo (zł/lokal/ miesiąc).
W przypadku budynków nowododanych zaliczka za centralne ogrzewanie określona będzie na podstawie budynków podobnych.
5. Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.
Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
Wymiar zaliczek za podgrzanie wody ustala się z podziałem na koszty stałe i zmienne:
 - 1) koszty stałe naliczane są od lokalu, wykorzystując liczbę lokali w budynku,
 - 2) koszty zmienne ustala się jako iloczyn kosztów zmiennych podgrzania wody (zł/m³) z ostatniego okresu rozliczeniowego dla całej jednostki rozliczeniowej i średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu mieszkalnym (w m³)Wymiar zaliczek za podgrzanie wody może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 10%.

6. W przypadku gdy w trakcie okresu rozliczeniowego następują zmiany opłat za dostarczone ciepło dla celów ogrzewania i podgrzania wody oraz usług przesyłowych – ustalone zaliczki mogą być korygowane o wskaźnik zmiany cen. W takiej sytuacji tak ustalone zaliczki, aktualne na koniec okresu rozliczeniowego (31 grudnia) mogą stanowić podstawę do określenia zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

§ 11

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych otrzymują rozliczenia kosztów ciepła, o których mowa w rozdziale I § 1 ust.2 pkt 4 w okresie do 4 miesięcy od zakończenia kolejnego okresu rozliczeniowego.
2. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu to saldo rozliczenia dotyczy nowego użytkownika.
3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek, regulowana będzie następująco:
 - a. niedopłatę należy wnieść przy należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
 - b. nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt c) na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
 - c. w przypadku osób posiadających tytuł prawny do lokali (użytkowników lokali) zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdalszego zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
4. Nadpłaty wynikające z rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.
5. Koszty wykonania rozliczenia są ponoszone przez użytkownika raz do roku wraz z rozliczeniem ciepła.
6. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła można składać w ciągu 4 tygodni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
7. W przypadku rozliczania ciepła przez firmę zewnętrzną obowiązują zasady wynikające z umowy rozliczeniowej oraz obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział X.

Bonifikaty w opłatach za ciepło.

§ 12

Jeżeli w okresie rozliczeniowym wystąpią zakłócenia w dostawie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody – użytkownikom lokali przysługują bonifikaty określone w umowie sprzedaży ciepła. Uzyskane przez Spółdzielnię od dostawcy bonifikaty rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody i powierzchni lokali.

Rozdział XI.

Postanowienia końcowe.

§ 13

Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie od nowego okresu rozliczeniowego i będą stosowane do rozliczania kosztów ciepła od 1 stycznia 2025 r.

Ad. 3

Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:

- b) *zmian Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania (kalkulacji) opłat za używanie lokali w SM „Czuby”.*
- c) *zmian Regulaminu pomieszczeń wspólnych nieruchomości SM „Czuby” w Lublinie;*

Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji poinformował, że komisja przeanalizowała propozycje zmian do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania (kalkulacji) opłat za używanie lokali w SM „Czuby” oraz Regulaminu pomieszczeń wspólnych nieruchomości SM „Czuby” w Lublinie, zawarte we wnioskach RPNO „Błonie” z dn. 22.04.2024r.

Dyskusja nad propozycjami zmian regulaminów doprowadziła do wniosków:

Komisja GZM i I postuluje, aby Rada Nadzorcza otrzymała:

- 1) wykaz mienia spółdzielni wraz z dokumentami uchwalającymi status elementów mienia,
- 2) analizę Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w kontekście podziału kosztów eksploatacyjnych (czy w ramach osiedla czy na poszczególne nieruchomości)
- 3) wykaz lokali znajdujących się w mieniu spółdzielni, które zostały zakwalifikowane do mienia na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
- 4) komisja przygotuje propozycje zmian Regulaminu pomieszczeń wspólnych nieruchomości SM „Czuby” w Lublinie.

Rada Nadzorcza 12 głosów za, zobowiązała Zarząd do przedstawienia informacji na postulaty zgłoszone przez Komisji GZMil.

Ad.3

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie:

- d) *zmian Regulaminu porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie.*

Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji poinformował, że Komisja na posiedzeniu 10.12.2024 r. nie zajęła się zaopiniowaniem zmian Regulaminu porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie z uwagi na brak quorum, po opuszczeniu przez jednego z członków komisji posiedzenia.

Wymagana do dalszego procedowania obecności co najmniej 7 członków komisji.

Ad. 4

Rozparzenie wniosków dot.

- a) *projektu uchwały w sprawie podziału odpisu funduszu remontowego w osiedlu „Widok”;*

Rada Nadzorcza po dyskusji 15 głosami za, podjęła uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 38/8/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 18.12.2024 r.

w sprawie: podziału odpisu funduszu remontowego w wysokości (1,00 zł /m² - lokale mieszkalne i lokal użytkowy i 0,80 zł/m² - garaże) oraz podziału zgromadzonych środków na funduszu remontowym w nieruchomości EW 22 ul. Topazowa 4 w osiedlu Widok

Na podstawie § 87 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie i § 6 ust.2 pkt 2 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz Uchwały Nr 10/2024 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Widok” z dnia 18.11.2024 r. Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Od 1 stycznia 2025 roku do końca finansowania przedsięwzięcia wprowadza się podział odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW 22 ul. Topazowa 4:

1. Lokale mieszkalne i lokal użytkowy
 - odpis na fundusz remontowy nieruchomości – 0,30 zł/m²
 - odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont elewacji od strony klatek schodowych –0,70 zł/m²
2. Garaże
 - odpis na fundusz remontowy nieruchomości – 0,20 zł/m².
 - odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont elewacji– 0,60 zł/m².

§ 2

Dokonać podziału zgromadzonych środków wg. stanu na 31.12.2024 r. na nieruchomości EW 22 ul. Topazowa 4:

- 70 % - fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont elewacji od strony klatek schodowych
- 30% - fundusz remontowy nieruchomości

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Z uwagi na brak opinii Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym i Inwestycji co do przygotowanej propozycji zmian Regulaminu porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie Rada Nadzorcza nie przystąpiła do realizacji w pkt 4 porządku obrad wniosków zawartych w podpunktach:

- b) RPNO „Ruta” z 2.09.2024 r. w sprawie wprowadzenia zmian zakresu obowiązku Administracji osiedli zawartych w § 6 pkt 12 Regulaminu porządku domowego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie;
- c) odwołania od decyzji Zarządu odmawiającej zgody na montaż klimatyzacji w lokalu Tatarakowa 8 w osiedlu „Łęgi”;
- d) pisma z dn. 12.11.2024 r. właściciela nieruchomości przy ul. Topazowej 4 dot. remontu balkonów w nieruchomości Topazowa 4 w osiedlu „Widok”.

Do podjęcia decyzji, o które wnoszą wnioskodawcy podpunktach b), c), d) konieczna jest zmiana lub korekta obowiązujących zapisów w Regulaminie porządku domowego w osiedlach SM „Czuby” w Lublinie.

- e) *zmian Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.*

Rada Nadzorcza odstąpiła od realizacji powyższego punktu z uwagi na brak przedstawionych i zaopiniowanych przez Komisję GZMi I zmian regulaminu.

Ad. 5

Zapoznanie się z:

- a) *wnioskiem RPNO „Błonie” z 28.10.2024 r. w sprawie ujęcia w planie remontów mienia spółdzielni na 2025 r.;*

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” z dn. 28.10.2024 r. skierowanym do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawie ujęcia w planie remontów mienia Spółdzielni na 2025 r. osiedla „Błonie”

1. Wymiany ogrodzenia placów zabaw przy ul. Hetmańskiej.
2. Wykonanie bezpiecznej nawierzchni pod zjazdem linowym na placu zabaw przy ul. Hetmańskiej.
3. Wykonanie kompleksowego remontu parkingu przy ul. Kawaleryjskiej wraz z założeniem przesuwnej bramy wjazdowej lub szlabanu.
4. Założenie szlabanu lub ustawienie parkomatu na parkingu przy ul. Dragonów.

postanowiła zobowiązać Zarząd Spółdzielni do udzielenia odpowiedzi dot. umieszczenia w „Planie gospodarczo – finansowym na 2025 r.” – w załączniku do „Planu remontów mienia spółdzielni na 2025 r.” wymienionych we wniosku 2 pozycji tj. „Wykonanie studni z kratką burzową na parkingu przy ul. Kawaleryjskiej” oraz „Wymianę ogrodzenia placu zabaw ul. Hetmańskiej”.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej (§ 87 pkt 1 Statutu) należy uchwalanie planów. gospodarczo – finansowych, a do Zarządu Spółdzielni (§ 93 pkt 2 Statutu) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni.

Ad. 5

Zapoznanie się z:

- b) *wnioskiem RPNO „Ruta” z 2.09.2024 r.*

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się:

1. Wnioskiem RPNO „Ruta” z 2.09.2024 r. w sprawie przesunięcia terminu realizacji prac związanych z montażem podzielników kosztów centralnego ogrzewania w budynkach w osiedlu „Ruta” z zamontowanymi podzielnikami wyparkowymi do 2025 r.
2. Z postanowieniami zawartymi w § 2 ust 1 Umowy (Rozliczenia, odczyty i montaż) zawartej w dniu 22.10.2024 r. pomiędzy SM „Czuby” i Ista Polska Sp. z o.o. na Rozliczanie roczne kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów z podzielników ciepła wraz z ich montażem we wszystkich osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie tj.

„§2 ust.1. Z uwagi na złożony zakres prac i usług, wprowadza się etapy inwestycji:
ETAP 1: Rozliczenie roczne kosztów centralnego ogrzewania za pomocą elektronicznych podzielników' ciepła ze zdalnym odczytem na osiedlu „Łęgi”, „Poręba”, „Skarpa” uwzględniając montaż podzielników.

Realizacja montażu do 31.12.2024 r.

Realizacja rozliczenia od 01.01.2025 r.

ETAP 2: Rozliczenie roczne kosztów centralnego ogrzewania za pomocą elektronicznych podzielników ciepła ze zdalnym odczytem uwzględniając montaż urządzeń w przypadku podzielników elektronicznych, podzielników wyparkowych oraz budynków nieopomiarowanych na osiedlu „Błonie”, „Ruta”, „Skarpa” oraz „Widok” Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.
Realizacja montażu do 31.12.2025 r.
Realizacja rozliczenia od 01.01.2026r”.

Rada Nadzorcza nie znalazła podstaw do zajmowania się zgłoszoną we wniosku przez RPNO „Ruta” sprawą.

Ad. 5

Zapoznanie się z:

c)pismem z dn. 28.10.2024 r. Kancelarii Radców Prawnych Kowalska-Zalewski -Wójtowicz

Rada Nadzorcza zapoznała się:

- 1) pismem z dn. 28.10.2024 r. skierowanym do Zarządu Spółdzielni przez Kancelarii Radców Prawnych Kowalska-Zalewski -Wójtowicz dot. przetargu nieograniczonego na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów z podzielników ciepła wraz z ich montażem we wszystkich osiedlach SM „Czuby” w Lublinie.
- 2) Protokołem Nr 1 z dn.17.09.2024 r., Nr 2 z dn. 01.10.2024 r. i Nr 3 z dn. 21.10.2024r. komisji przetargowej z przetargu nieograniczonego na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów z podzielników ciepła wraz z ich montażem we wszystkich osiedlach SM „Czuby” w Lublinie.
- 3) Odpowiedzą Zarządu Spółdzielni z dn. 18.11.2024 r. na pismo Kancelarii Radców Prawnych Kowalska-Zalewski -Wójtowicz z dn. 28.10.2024 r., w której poinformowano, że „oferta spółki METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. nie spełnia wymogów technicznych dla podzielników kosztów określonych w zapisach SIWZ Rozdział III Opis przedmiotu zamówienia ust. 2 pkt 3 lit. i. o treści:
„zapewnić możliwość kontroli prawidłowego działania, eksploatacji oraz przeprogramowania (np. w zakresie zmiany okresu rozliczeniowego) zdalnie, bez konieczności wchodzenia do lokalu”).

Rada Nadzorcza nie ma uwag do przedstawionej sprawy.

Ad.6

Przyjęcie protokołu posiedzenia RN z dnia 7.11.2024 r.

Protokół z posiedzenie Rady Nadzorczej z dn. 7.11.2024 r. został przyjęty bez uwag 14 głosami za i 1 wstrzymującym się od głosu.

Ad. 7

Sprawy wniesione.

Rada Nadzorcza postanowiła, że:

1. Posiedzenie prezydium zostanie zwołane na 30.12.2024 r.
2. Posiedzenia RN odbędzie się dn.9.01.2024 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Katarzyna Podlecka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Jerzy Kaczmarek