

**Sprawozdanie z działalności  
Komisji Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi  
Rady Nadzorczej SSM w 2023 roku.**

Komisja w roku 2023 odbyła 11 posiedzeń, a frekwencja kształtowała się na poziomie 96,23%.

W posiedzeniach Komisji brali udział członkowie Zarządu i kierownicy określonych Pionów i Działów.

W zakresie organizacji pracy Komisja opracowała i przyjęła:

1. plan pracy Komisji na 2023 r.,
2. sprawozdanie z działalności Komisji w 2022 roku.

W 2023 r. Komisja GZM dokonała analizy i zajęła stanowiska w sprawach:

1. realizacji w 2022 roku planu remontów. Na planowaną w roku 2022 ogólną wartość 28.882.320,37 zł, wykonanie odnotowano na kwotę 15.601.250,00 zł, czyli na poziomie 54,02%. W poszczególnych tytułach ukształtowało się to następująco: plan dla nieruchomości mieszkaniowych i lokali o innym przeznaczeniu wbudowanych w nieruchomości mieszkaniowe na zaplanowane 18.447.650,37 zł zrealizowany został na wartość 11.680.882,00 zł – czyli w 63,32%; plan robót dotyczący wolnostojących lokali o innym przeznaczeniu opiewający na wartość 302.500,00 zł zrealizowany został w kwocie 237.203,76 zł – stanowi to 78,41%; plan robót dotyczący garaży wolnostojących na planowaną wartość 250.970,00 zł wykonany został na kwotę 112.644,99 zł – czyli 44,88%; plan robót finansowanych z wolnych środków Spółdzielni na podstawie § 3 pkt 2 Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej zakładający zadania na kwotę 583.200,00 zł zrealizowany został na wartość 272.585,18 zł – 46,74%; plan robót budowlanych w zakresie finansowanym na podstawie regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego - § 3 pkt. 2 oraz realizowanych w oparciu o § 24 Statutu Spółdzielni na kwotę 9.263.000,00 zł zrealizowany został na wartość 3.276.722,28 zł – czyli na poziomie 35,37%; plan dotyczący wymiany stolarki okiennej finansowanej z nadwyżki bilansowej, na planowaną wartość 35.000,00 zł zrealizowany został w wysokości 21.335,80 zł – czyli w 60,96%. Wykonanie planu remontów w zakresie 177 nieruchomości mieszkaniowych uwzględnia wydatki na roboty remontowe, spłatę wcześniej wykonanych remontów, akumulację na przyszłe remonty oraz kwotę wykorzystanych wolnych środków Spółdzielni. Rozbieżności między planem, a realizacją wynikają z różnych przyczyn m.in. z opóźnień związanych z wystąpieniem na terenie kraju stanu zagrożenia epidemicznego, braku ofert w przeprowadzonych postępowaniach przetargowych, oszczędności uzyskanych w wyniku przetargów, niewydatkowania w całości środków przeznaczonych na roboty wynikające

z przeglądów ze względu na brak potrzeb w tym zakresie. Członkowie Komisji stwierdzili, iż przyjęty harmonogram zadań remontowych został zrealizowany w stopniu zadowalającym i rekomendowali Radzie Nadzorczej przyjęcie informacji w tym zakresie.

2. wysokości zaliczek na c.o. i c.w.u. obowiązujących do 31 marca 2023r. i po tej dacie. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczania kosztów ciepła, zarządzający na podstawie kosztów za ciepło dostarczone do poszczególnych odbiorców indywidualnych z ostatniego okresu rozliczeniowego i uwzględniając zatwierdzone współczynniki korygujące, ustala indywidualne zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych ciepła, tj. ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Od 01.04.2023r. zmiana zaliczek dotyczyła 9.274 lokali. Znaczący wpływ na zwiększenie poziomu współczynników korygujących, a co za tym idzie wzrost zaliczek miały następujące czynniki: powrót stawki VAT do poziomu 23%, koniec obowiązywania średniej ceny ciepła z rekompensatą, a także wysokie wzrosty taryf ustalanych przez dostawców.

Biorąc pod uwagę sytuację gospodarczą i znaczne wzrosty cen we wszystkich sektorach, Komisja oceniła, że należy spodziewać się zdecydowanego wzrostu kosztów zmiennych ciepła w 2023 roku. Członkowie Komisji wskazali na prawidłową politykę Zarządu w zakresie prowadzenia rozliczeń mediów, pozytywnie ocenili zastosowane wysokości zaliczek i rekomendowali Radzie Nadzorczej przyjęcie powyższej informacji.

3. rozliczenia wody za 2022r. oraz sprawozdania z rozliczenia wody niebilansującej się. Na koniec 2022 r. powstała nadwyżka w wysokości 545.236,47 zł, która została rozliczona w 2023 r. Odnotowano 6.010 nadpłat, co stanowi 64,86% i 3.256 dopłat co wynosi 35,14%. Procentowy udział nadpłat w rozliczeniu jest najwyższy biorąc pod uwagę ostatnie 4 lata i wynika głównie ze spadku zużycia wody, co jest widoczne zarówno obserwując wskazania wodomierzy głównych jak i indywidualnych. Biorąc pod uwagę poziom wody niebilansowanej, osiągnięty został w 2022 r. wynik 3,09% i jest to nieznaczny wzrost w stosunku do poziomu z roku 2021 (o 0,34%). W strukturze przedziałów obrazujących rozkład wyników wody niebilansowanej w porównaniu do roku 2021 zaszło kilka zmian. Zmniejszyła się liczba budynków, w których poziom wody niebilansowanej kształtuje się poniżej 0,00% (o 10 budynków), a także grupa budynków w przedziałach od 5,01% do 7,50% (o 6 budynków). Zwiększyła się natomiast liczba budynków znajdujących się w przedziałach od 0,00% do 5,00% (o 9 budynków) i od 7,51% do 10% (o 2 budynki). Natomiast zauważalne zwiększenie (o 5 budynków) nastąpiło w przypadku grupy, w której poziom wody niebilansowanej waha się w przedziale od 10,01% do 15,00%. W grupie nieruchomości, w których poziom omawianego zjawiska kształtuje się powyżej 15% znajduje się 1 nieruchomość, podobnie jak miało to miejsce w roku 2021. Do grupy docelowej wyrażającej się poziomem wody niebilansowanej w przedziale od 0% do 7,50% zalicza się 200 budynków, co stanowi 91,32% ogólnej liczby budynków. Komisja zauważyła i docenia działania podjęte przez Zarząd w celu zmniejszenia rozmiarów zjawiska występowania wody niebilansującej się m.in.: monitoring odczytów oraz sprawności urządzeń pomiarowych, legalizację i wymianę wodomierzy, a także obserwację zużycia wody w lokalach i wczesne reagowanie na niepokojące odchylenia. Pozytywnie zaopiniowała przedłożoną informację, wskazując jednocześnie na konieczność kontynuacji działań Zarządu w celu zachowania korzystnego

poziomu wody niebilansującej się w kolejnych latach i wnioskuje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.

4. wyników rozliczenia c.o. i c.w.u. za 2022r. Komisja po zapoznaniu się z informacją Zarządu o wynikach rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. za 2022 r. stwierdziła, że w porównaniu do roku 2021 zarówno przychody jak i koszty zwiększyły się. Przychody wzrosły o 3.414.708,11 zł, a koszty o 2.007.506,04 zł, co spowodowało wystąpienie wyniku na poziomie 1.400.960,35 zł. Głównymi czynnikami wpływającymi na wysokość tej kwoty były przede wszystkim: warunki atmosferyczne i związana z nimi ilość energii zużytej na potrzeby c.o. i podgrzewu, wysokość przyjętych współczynników korygujących, a także wysoki wzrost cen opału, który przełożył się na duży wzrost taryf dostawców. Należy także wspomnieć o wsparciu rządowym, które miało na celu złagodzenie wysokich kosztów ciepła poprzez wprowadzenie obniżonej stawki podatku VAT na poziomie 5% oraz ustalenie średniej ceny ciepła z rekompensatą wynoszącej 103,82 zł/GJ. W wyniku rozliczenia kosztów i przychodów zużytego ciepła za 2022 r. odnotowano 6.653 nadpłaty, co stanowi 71,82% oraz 2.611 dopłat, czyli 28,18%, co pokazuje, że liczba nadpłat była zdecydowanie większa niż liczba dopłat. Zwroć uwagi wymaga fakt, iż na podstawie analizy taryf dostawców oraz przewidywanego wykonania kosztów, Kierownictwo Spółdzielni podjęło decyzję o wprowadzeniu na rok 2023 zróżnicowanych wysokości współczynników korygujących, które są uwzględniane przy przygotowywaniu indywidualnych zaliczek dla użytkowników lokali i tak: w zakresie c.o. kształtują się one w przedziale od 1,25 do 2,20 natomiast w przypadku podgrzewu wody od 1,25 do 1,40. Ponadto należy podkreślić, że zapis Regulaminu rozliczania kosztów ciepła wyznacza minimalny poziom zużycia jednostek rozliczeniowych w lokalu, wynoszący 15% średniego zużycia w danej jednostce rozliczeniowej w odniesieniu do powierzchni. Różnica pomiędzy kosztem minimalnym, a niższym kosztem zużycia w lokalu jest odszkodowaniem ponoszonym na rzecz pozostałych mieszkańców budynku poprzez obniżenie kosztów wspólnych. Łącznie użytkownicy 1.767 lokali (19,07% ogółu odbiorców) ponieśli koszty związane z odszkodowaniem, a kwota uzyskana z tego tytułu wyniosła 141.760,87 zł. Średnie wyrównanie wyniosło 80,23 zł, tak więc było wyższe od tego uzyskanego w roku ubiegłym o 13,41 zł. W zasobach Spółdzielni w 2022r. znajdowało się także łącznie 25 lokali, w których nie umożliwiono zamontowania głowic termostatycznych lub nagrzewnikowych podzielników kosztów, więc rozliczenie dokonywane jest według najwyższych kosztów ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej, odniesionych do powierzchni i podwyższonych o 25%. Użytkownicy tych lokali wnoszą z tego tytułu odszkodowanie i w rozliczeniu za rok 2022 jego łączna kwota wyniosła 79.630,48 zł. Niniejsza kwota została zawieszona do rozliczenia, zgodnie z obowiązującym Regulaminem na okres 2 lat. Z 25 lokali obciążonych maksymalnym odszkodowaniem na dzień 9 maja br. tylko 9 nie spełniało wymogów pełnego opomiarowania. W pozostałych lokalach wykonano montaż uzupełniający. Komisja GZM pozytywnie zaopiniowała przedłożoną przez Zarząd informację dotyczącą wyników rozliczeń c.o. i c.w.u. za 2022 r. i wnioskuje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.

Komisja opiniowała wnioski Zarządu w sprawach:

1. planu robót budowlanych na 2023r. obejmującego wszystkie nieruchomości mieszkaniowe oraz wbudowane lokale o innym przeznaczeniu. Komisja brała pod uwagę stan funduszu remontowego poszczególnych jednostek rozliczeniowych, zakres koniecznych do wykonania robót wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, potrzeby remontowe nieruchomości. Plan zakładał nakłady na roboty w kwocie 25.219.800,00 zł i obejmował między innymi:

- 1) plany remontów dla 177 nieruchomości mieszkaniowych oraz wbudowanych lokali o innym przeznaczeniu na kwotę 16.337.500,00 zł,
- 2) plan szczegółowy robót budowlanych w zakresie finansowanym z wolnych środków Spółdzielni na podstawie § 3 pkt 2 Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego na kwotę 1.486.000,00 zł - dotyczący mienia i bezpieczeństwa,
- 3) plan szczegółowy robót budowlanych w zakresie finansowanym na podstawie § 3 pkt 2 Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego oraz realizowanych w oparciu o § 24 Statutu na kwotę 6.724.000,00 zł – obejmujący również budowę budynku na wynajem.

Komisja uznała za uzasadnione zaangażowanie wolnych środków Spółdzielni w wysokości 12.328.800,00 zł na realizację robót objętych planem w zakresie nie pokrytym zakumulowanymi środkami i bieżącym odpisem. Ponadto uznała, że celowe jest upoważnienie Zarządu do:

- 1) udzielenia zwrotnej pomocy finansowej dla nieruchomości z wolnych środków Spółdzielni w przypadku określonym w § 4 pkt 1b „Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej”:
  - a) jeżeli wysokość tych środków nie przekroczy odpisu na fundusz remontowy za okres 24 miesięcy lub 36 miesięcy ww. odpisu w nieruchomościach, w których zaplanowano remonty dachów;
  - b) bez względu na okres zwrotu jeżeli konieczność ich wykonania wynika z potrzeb utrzymania sprawności technicznej i bezpieczeństwa użytkowania oraz zapobiegania degradacji substancji obiektów (m. in. wymiana poziomów instalacji wodnych). O takich przypadkach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na piśmie.
- 2) przenoszenia środków między tytułami wymienionymi w poszczególnych planach szczegółowych robót budowlanych na 2023 r.;
- 3) wprowadzania zmian w zakresie rzeczowym, dotyczących lokalizacji w poszczególnych planach szczegółowych robót budowlanych na 2023 r.;
- 4) przekroczenia do 15% nakładów ogółem w przypadkach:
  - a) potrzeby wykonania robót w wartości wyższej niż było przyjęte w przedmiotowych planach nieruchomości,
  - b) finansowania robót nie ujętych w planie, o które występują użytkownicy z danej nieruchomości;
- 5) realizacji robót budowlanych z planu remontów na 2022 rok nie zrealizowanych do 31.12.2022 r.

2. wyników w nieruchomościach za 2022 rok w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych. Komisja GZM dokonała analizy materiału dotyczącego stawek opłat z tytułu utrzymania zasobów mieszkaniowych w 178 nieruchomościach mieszkaniowych. Został on rozszerzony o zakres informacji związanych z funduszem remontowym (stan na koniec 2022r., wysokość rocznego odpisu, wydatki planowane do poniesienia w bieżącym roku oraz przewidywany stan funduszu remontowego na 31.12.2023r.). Stwierdzono, że w 160 nieruchomościach wysokość opłat nie wymaga zmian i kształtuje się na bezpiecznym poziomie, natomiast w przypadku 18 stawka pozostaje bez zmian, ale w sierpniu 2023r. została przeprowadzona ponowna analiza sytuacji finansowej rozszerzona o wyniki za I półrocze 2023r. Po przeprowadzonej kolejnej analizie, zmianie uległy stawki w dwóch nieruchomościach. Członkowie Komisji podkreślali, że ze względu na istotne wzrosty kosztów, w tym m.in. usług, podatku od nieruchomości, energii elektrycznej czy ubezpieczeń spowodowanych wysoką inflacją, które mają wpływ na poziom kosztów, dokonywanie systematycznych analiz i ewentualnych korekt jest niezbędne, by zapobiec tworzeniu się wysokich ujemnych wyników w nieruchomościach i konieczności dokonywania wyższych podwyżek w przyszłości.
3. wysokości stawki opłat dla budynku położonego w Sieradzu przy ul. Armii Krajowej 22C. Komisja pozytywnie zaopiniowała wysokość poszczególnych składników opłat. Uznała również za zasadne (podobnie jak w przypadku A.Krajowej 22B) zawieszenie naliczania opłaty na fundusz remontowy do 31.12.2024r. Wymagana partycypacja w kosztach budowy lokalu określona została na poziomie 25% kosztu budowy, natomiast kaucja jako 6-krotność czynszu za lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
4. wysokości stawki opłat z tytułu uzm dla lokali o innym przeznaczeniu o statusie odrębnej własności położonych w nieruchomości przy Alei Pokoju 6. Komisja po dokonaniu analizy stwierdziła, że kalkulacja stawki została sporządzona w oparciu o plan kosztów na 2023r., a także wykonanie w zakresie kosztów i przychodów według stanu na dzień 30.06.2023r., co pozwala uznać, że stawka została ustalona na poziomie wystarczającym do pokrycia ponoszonych kosztów. Wnosiła do Rady Nadzorczej o podjęcie w tym zakresie stosownej uchwały.
5. zwiększenia odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. Piastowskiej 4 i Jagiellońskiej 5. Potrzeba zwiększenia stawki wynika z faktu zaakceptowania przez mieszkańców nieruchomości planu wykonania odnowienia elewacji oraz remontu pokrycia dachowego. Ze względu na powyższe, Komisja uznała za zasadne zwiększenie od 01.01.2024r. stawki opłaty z tego tytułu z kwoty 1,49 zł/m<sup>2</sup>/m-c do 2,40 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Podjęcie takiego działania pozwoli na spłatę w ciągu 10 lat wolnych środków Spółdzielni zaangażowanych w celu przeprowadzenia remontu. Komisja rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie w tym zakresie stosownej uchwały.
6. zmiany stawek opłat za dodatkowe komórki oraz za zabudowane części korytarzy w budynkach mieszkalnych. Komisja pozytywnie zaopiniowała wzrost tych stawek z uwagi na fakt, że aktualne stawki opłat w powyższym zakresie obowiązują od 2008r., a od tamtego czasu wzrosła zarówno inflacja jak i koszty usług oraz te związane z utrzymaniem nieruchomości. Ponadto dodatkowe komórki, czy też zabudowane części korytarzy stanowią część nieruchomości wspólnej i do korzystania z niej uprawnieni są

wszyscy użytkownicy danej nieruchomości. Opłaty, które wpływają z tego tytułu stanowią rodzaj rekompensaty dla pozostałych mieszkańców i dodatkowy zysk dla nieruchomości.

7. zmiany stawki zwrotu kapitału dla lokali mieszkalnych i pomocniczych. Zwrot kapitału w skali roku określony został na podstawie średniej ceny transakcyjnej lokali mieszkalnych, ustalonej w oparciu o dane z obrotu za okres od stycznia 2023r. do listopada 2023r., wskaźnika na poziomie 0,75% średniej ceny transakcyjnej (z wyłączeniem budynku przy ul. Armii Krajowej 22B dla którego przyjęto wskaźnik na poziomie 1,5%, a zwrot kapitału nie podlega oprocentowaniu). Dla lokali położonych na ostatnich piętrach budynków mieszkalnych ze względu na ich usytuowanie wpływające na obniżenie atrakcyjności i komfortu użytkowania, a także mając na względzie fakt, że były one przez ich użytkowników samodzielnie adaptowane do zamieszkania zastosowano wskaźnik korygujący na poziomie 0,7 od zaproponowanych stawek. Dokonanie zmian stawek jest w pełni uzasadnione z uwagi na duży upływ czasu od ostatniej regulacji oraz fakt, że jednym z czynników wpływających na jej ustalenie jest średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych, która wzrosła w sposób znaczący. Komisja pozytywnie oceniła przedłożone propozycje wysokości stawki i wniosła do Rady Nadzorczej o ich przyjęcie.
8. zmiany opłat dla nieruchomości położonej przy ul. Armii Krajowej 22B. Komisja dokonała analizy sytuacji finansowej nieruchomości i stwierdziła, że występuje znaczny niedobór związany z wynikiem dotyczącym eksploatacji dźwigów i hydroforni oraz z tytułu utrzymania zasobów mieszkaniowych. Przychody z powyższych tytułów na obecnym poziomie nie zapewniają pokrycia kosztów planowanych na rok 2024r. W związku z tym konieczne jest zwiększenie stawki opłat w tych pozycjach. Jest to niezbędne do uzyskania i utrzymania w omawianej nieruchomości stabilnego wyniku finansowego.
9. Regulaminów:
  - 1) Zasad rozliczania kosztów GZM. Proponowane zmiany miały na celu dostosowanie Zasad do aktualnie obowiązujących przepisów prawnych i gospodarczych. Dodane zostały nowe rodzaje kosztów min. te związane z wykonywaniem świadectw energetycznych oraz pozycja „inne” z założeniem umieszczania tam kosztów nie dających się zakwalifikować do opisanych ich rodzajów. W kosztach dotyczących mienia Spółdzielni dodano dwie pozycje, tj. podatek od nieruchomości oraz opłatę za użytkowanie wieczyste. Wyszczególniono również koszty lokali wykorzystywanych na cele własne/statutowe Spółdzielni. Obciążają one wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Komisja proponowane zmiany uznała za zasadne i wniosła do Rady Nadzorczej o podjęcie stosownej uchwały.
  - 2) przetargu na nabycie prawa odrębnej własności lokalu. Wprowadzone zmiany miały na celu wyodrębnienie z tego Regulaminu zagadnienia dotyczącego zbycia lokali używanych na warunkach najmu, które nie zostały opróżnione. Komisja wskazała na konieczność opracowania w późniejszym terminie odrębnego dokumentu dotyczącego sposobu zagospodarowania lokali mieszkalnych, które po przekazaniu przez osoby uprawnione opisane w uchwałach o określeniu przedmiotu odrębnej własności były zapisane jako stanowiące własność Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a następnie zostały przeznaczone do zbycia w postępowaniu przetargowym. W wyniku braku

zainteresowanych ich nabyciem, lokale te zostały zagospodarowane przejściowo poprzez wynajem, po uprzednim rozliczeniu z wolnych środków Spółdzielni nakładów z osobami uprawnionymi.

- 3) zbycia lokali mieszkalnych stanowiących własność SSM w okresie trwania najmu. Komisja po dokonaniu analizy projektu powyższego Regulaminu uznała jego wprowadzenie za w pełni uzasadnione. Zawarte w nim zapisy dotyczą trybu postępowania w przypadku zbywania lokalu w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy, który złożył w tej sprawie pisemny wniosek. Działanie takie musi zostać poprzedzone uzyskaniem zgody Walnego Zgromadzenia Członków na zbycie lokalu. Regulamin w sposób wyczerpujący opisuje sposób postępowania, czynności konieczne do wykonania, a także warunki które musi spełnić najemca, aby skorzystać z prawa pierwszeństwa do nabycia lokalu używanego na podstawie umowy najmu. Wprowadzenie powyższego uregulowania jest wyjściem naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom najemców lokali znajdujących się w zasobach, którzy przez cały czas trwania umowy najmu sumiennie wywiązywali się ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i umożliwiała im nabycie używanego lokalu bez konieczności uczestnictwa w postępowaniu przetargowym. Komisja rekomendowała Radzie Nadzorczej podjęcie w tym zakresie stosownej uchwały.
- 4) rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku i rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Proponowane przez Zarząd zmiany związane są z realizacją postanowień zawartych w „Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska 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”. Jedną z najistotniejszych zmian jest ta związana z wprowadzeniem do Regulaminu pojęcia minimalnego i maksymalnego poziomu kosztów zmiennych zakupu ciepła wykorzystywanego na potrzeby c.o. Uszczegółowione zostały zasady rozliczeń kosztów ciepła. Ponadto stosownie do zapisów traktujących o minimalnym i maksymalnym poziomie średniego kosztu ciepła wykorzystywanego na potrzeby c.o., dokonano odpowiednich zmian w zakresie dotyczącym odszkodowań, tak aby zapisy uwzględniały wprowadzone poziomy kosztów ciepła. Zmieniony został również poziom minimalnego średniego kosztu ciepła wykorzystywanego na potrzeby c.o. Dotychczas wynosił on 25% natomiast zaproponowano jego zmianę do wysokości 15%. Ponownie przeprowadzone analizy potwierdziły zasadność takiego rozwiązania oraz jego pozytywny wpływ na racjonalny podział kosztów w jednostkach rozliczeniowych. Doprecyzowano również zapis dotyczący średniego kosztu ciepła wykorzystywanego na potrzeby c.o. rozliczanego według wskazań układu regulacyjno – podzielnikowego w danej jednostce rozliczeniowej. Komisja pozytywnie zaopiniowała przedłożone propozycje zmian i wносиła do Rady Nadzorczej o podjęcie w tym zakresie stosownych uchwał.
- 5) rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków. Dokonanie zmian w omawianym dokumencie stanowiło realizację zaleceń wydanych podczas ostatniej lustracji działalności SSM. Główne zmiany dotyczyły przede wszystkim określenia

zasad przeprowadzania odczytów wodomierzy, gdyż obecnie są one dokonywane w sposób zdalny z wykorzystaniem technologii telemetrii, usankcjonowania rozliczeń zużyć lokali użytkowych, uszczegółowienia zasad dotyczących podziału wody niebilansowanej, aktualizacji treści w zakresie obowiązków „zarządzającego” i „odbiorcy indywidualnego” oraz doprecyzowania zasad związanych z ustalaniem zaliczek. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt Regulaminu i wniosowała do Rady Nadzorczej o jego uchwalenie.

Komisja ponadto także:

1. dokonała analizy sposobu realizacji wniosków członków złożonych podczas Walnego Zgromadzenia obradującego w 2023r. oceniając zastosowane wobec nich rozwiązania jako prawidłowe,
2. wspólnie z Komisją Rewizyjną wypracowała stanowisko w sprawie pisma wniesionego do Rady przez członka Spółdzielni, a skierowanego do analizy przez obie Komisje, dokonując wnikliwej oceny podnoszonych w nim zagadnień i przedstawiając Radzie wypracowane stanowisko.


**Przewodnicząca Komisji GZM**

do 31.10.2023r.

  
**Wanda Gudowicz**

**Przewodniczący Komisji GZM**

od 01.11.2023r.

  
**Jerzy Barcz**