

## SPRAWOZDANIE

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Pleszewie z działalności w 2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Pleszewie działała w okresie sprawozdawczym na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020, poz. 275), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późniejszymi zmianami), ustawy o własności lokali z 24.06.1994r. (Dz. U. z 2019r., poz. 737 z późniejszymi zmianami) oraz Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym w Poznaniu postanowieniem Sądu z dnia 07.12.2007r. i zmianami zarejestrowanymi przez ten Sąd w dniu 31.07.2009r., 20.07.2011r., 12.10.2011r., 09.07.2012r., 13.02.2013r., 31.07.2013r., 22.01.2014r., 30.07.2014r., 06.08.2015r., 03.06.2016r., 21.09.2016r., 18.05.2017r., 25.05.2018r., 02.07.2018r., 09.07.2019r., 22.07.2019r.;

#### Sprawy organizacyjne:

Wg stanu na dzień 31.12.2019r. liczba członków Spółdzielni wynosiła **2989**. Wielkość zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię wynosi: **101.473,92 m<sup>2</sup> p.u.**

Działalnością Spółdzielni w roku sprawozdawczym kierował dwuosobowy Zarząd. Na dzień sprawozdawczy średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na etaty wynosiło: w roku 2018 - 26,4 etatów, a w 2019 roku - 24,8. Sekretariat Zarządu Spółdzielni przyjął w 2019r. zgodnie z księgą korespondencji 985 pism. Pracownicy Spółdzielni według księgi korespondencji w 2019 roku przygotowali 590 pism. Dział księgowości obsługuje konta Spółdzielni oraz zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych, przygotowuje wypłaty, płatności do ZUS i Urzędu Skarbowego, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek gruntowy, opłaty za gospodarowanie odpadami stałymi oraz indywidualne rozliczanie opłat za mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu, w tym kredyty mieszkaniowe spłacane przez spółdzielców.

W 2019 r. Zarząd przygotował dokumenty i podpisywał akty notarialne z mieszkańcami, którzy złożyli wnioski o wyodrębnienie swoich lokali na tzw. odrębną własność. Do dnia 31.12.2019 r. zawarto łącznie 630 umów ustanowienia odrębnej własności dla lokali mieszkalnych i użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 30.127,29 m<sup>2</sup>.

- wyodrębnione lokale mieszkalne - 515 o łącznej powierzchni użytkowej 25.493,66 m<sup>2</sup>,
- wyodrębnione lokale użytkowe - 5 o łącznej powierzchni użytkowej 1.235,80 m<sup>2</sup>,
- wyodrębnione garaże - 37 o łącznej powierzchni użytkowej 591,78 m<sup>2</sup>,

- wyodrębnione lokale mieszkalne (Wspólnota) - 52 o łącznej powierzchni użytkowej 2.467,95 m<sup>2</sup>,

- wyodrębnione garaże (ul. Warneńczyka) - 21 o łącznej powierzchni użytkowej 338,10 m<sup>2</sup>.

Obecnie mieszkańcy nadal przystępują do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiada 1266 mieszkań własnościowych o łącznej powierzchni 59.831,05 m<sup>2</sup> oraz 27 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 1.357,15 m<sup>2</sup>.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń, na których oprócz spraw bieżących wynikających z działalności Spółdzielni omawiano i analizowano następujące sprawy:

- sporządzono projekty planów gospodarczych w oparciu o analizę wyników gospodarczych roku poprzedniego,

- podjęto decyzję o ogłoszeniu przetargu na zamykane osłony śmietnikowe,

- przeanalizowano plan finansowy na rok 2019,

- omówiono oferty dotyczące przeprowadzenia rocznej kontroli instalacji gazowej,

- podjęto decyzję o przeprowadzeniu przetargu na wymianę wodomierzy,

- zapoznano się z projektem dotyczącym budowy budynków przy ul. Grunwaldzkiej,

- omówiono sprawy organizacyjne związane z przygotowaniem Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 27 czerwca 2019 r.,

- podjęto decyzję o wyborze firmy na montaż i wymianę okien PCV w piwnicach poszczególnych budynków będących w zasobach Spółdzielni,

- omówiono wyniki badania bilansu Spółdzielni za rok 2018,

- omówiono uchwały i wnioski podjęte na Walnym Zgromadzeniu członków,

- podjęto decyzję o wyborze firmy na wykonanie utwardzenia kostką brukową terenu stanowiącego dojścia do parkingów oraz remontu terenu utwardzonego asfaltem i trylinką na trawnik,

- podjęto decyzję o wyborze firmy na wykonanie utwardzenia kostką brukową chodnika pomiędzy budynkami,

- podjęto decyzję o wyborze firmy na wykonanie kontroli obiektów mieszkalnych, usługowych i placów zabaw,

- podjęto decyzję o wyborze firmy na wykonanie usługi niskociśnieniowego usuwania alg i porostów z budynków mieszkalnych oraz zabezpieczenia przed ponowną korozją biologiczną,

- podjęto decyzję o ubezpieczeniu majątku Spółdzielni w firmie UNIQA,

- omawiano etapy realizacji inwestycji budowy budynków przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie.

Na posiedzeniach Zarząd podejmował decyzje dotyczące przyjęcia członków spółdzielni zgodnie z uprawnieniami zawartymi w Statucie.

Oprócz wymienionych zagadnień Zarząd Spółdzielni na każdym posiedzeniu omawiał i analizował głównie problemy ponoszonych kosztów eksploatacyjnych

i z tym związanych opłat, działalność finansowo - gospodarczą w tym analizę zaległości w opłatach oraz koszty ponoszone na ciepłownictwo.

Zarząd na każdym posiedzeniu analizował sytuację finansową Spółdzielni pod kątem przeznaczenia chwilowych nadwyżek na lokaty oraz oprocentowane konto. Efektem tych działań są pozyskane odsetki w wysokości 66.214,95 zł.

### Działalność finansowo-gospodarcza:

#### AKTYWA

I.p.	Wyszczególnienie	Stan na koniec w tys. zł.		Struktura w %	
		2018	2019	2018	2019
1.	2.	3.	4.	5.	6.
A.	Aktywa trwałe	19 899	19 699	74,7	75,0
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	19 792	19 699	74,3	75,0
II.	Należności długoterminowe	0	0	0	0
III.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
IV.	Inne rozliczenia międzyokresowe	107	0	0,4	0
B.	Aktywa obrotowe	6 729	6 572	25,3	25,0
I.	Zapasy	227	238	0,9	0,9
II.	Należności krótkoterminowe	563	1 414	2,1	5,4
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 434	4 429	20,4	16,9
	w tym środki pieniężne	5 434	4 429	20,4	16,9
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	505	491	1,9	1,9
C.	Należne wpłaty	19	11	0,1	0
	Suma aktywów	26 647	26 282	100,0	100,0

#### PASYWA

A.	Fundusz własny	22 053	22 036	82,8	76,2
I.	Fundusz podstawowy	12 642	12 133	47,4	46,2
II.	Fundusz zasobowy	9 240	7 751	34,7	29,5
III.	Zysk netto	171	152	0,6	0,6
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 594	6 246	17,2	23,8
I.	Zobowiązania długoterminowe	129	13	0,5	0

*Handwritten signature and date:*  
3

II.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 097	4 760	11,6	18,1
III.	Rozliczenia międzyokresowe	1 368	1 473	5,1	5,6
	Suma pasywów	26 647	26 282	100	100

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wyszczególnienie	2018r. w tys. zł	2019r. w tys. zł
Przychody operacyjne	8 629,8	9 215,6
Koszty operacyjne	8 602,1	9 130,9
Pozostałe przychody operacyjne	156,5	91,3
Pozostałe koszty operacyjne	103,8	54,7
Przychody finansowe	64,0	82,4
Koszty finansowe	0	0
Nadwyżka gospodarki zasobami mieszkaniowymi	-75,8	5,0
Zysk brutto	220,2	198,7
Podatek	49,6	46,9
Zysk netto	170,6	151,8

## WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie		2018 r.	2019 r.
Szybkość inkasa należności (w dniach)	$\frac{\text{przeciętny stan należności} * 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów i towarów}}$	25	58
Szybkość spłaty zobowiązań	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań} * 365}{\text{koszty wytwarzania produktów i towarów}}$	131	190
Wskaźniki płynności I (płynność bieżąca)	$\frac{\text{majątek obrotowy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	2,2	1,4
Wskaźniki płynności II (płynność szybka)	$\frac{\text{majątek obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	2,1	1,3
Stopa zadłużenia w %	$\frac{\text{zobowiązania długo i krótkoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	12,1	18,2
Sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	110,8	101,7
	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zob.}}{\text{majątek trwały}}$		

Pokrycie majątku trwałego kapitałami stałymi w %	<u>długoterminowe</u> <u>majątek trwały</u>	111,5	101,8
--	--	-------	-------

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2015 – 2019 kształtowały się następująco:

- za rok 2015 – nadwyżka 485 823,83 zł
- narastająco na 31.12.2015r. – nadwyżka 839 157,62 zł
- za rok 2016 – nadwyżka 466 387,20 zł
- narastająco na 31.12.2016r. – nadwyżka 974 439,68 zł
- za rok 2017 – niedobór – 8 797,09 zł
- narastająco na 31.12.2017r. – nadwyżka 1 029 101,45 zł
- za rok 2018 – niedobór – 75 789,30 zł
- narastająco na 31.12.2018r. – nadwyżka 1 024 074,37 zł
- za rok 2019 – nadwyżka 4.933,15 zł
- narastająco na 31.12.2019r. – nadwyżka 1.088.319,08 zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 roku posiada zobowiązanie długoterminowe wobec firmy DATERM z tytułu wymiany wymienników ciepła na kwotę: **107.333,36 zł**. Zobowiązanie to będzie spłacane do sierpnia 2020r.

### WINDYKACJA NALEŻNOŚCI ZA ROK 2019

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz garaży w SMLW Pleszew według stanu na dzień 31.12.2018 roku wyniosło 263.112,58 zł, podczas gdy na dzień 31.12.2019 r. wyniosło 261.259,27 zł i jest **niższe o 1.853,31 zł**. Podobnie, jak w latach poprzednich wskaźnik zadłużenia przyjmuje tendencję spadkową kształtując się na poziomie **3,22 %**. Zestawienie porównawcze zadłużenia lokali mieszkalnych w przestrzeni czasowej 2011–2019 pozwala pozytywnie ocenić wskaźnik zadłużenia za rok 2019.

Tabela nr 1. Wskaźniki zadłużenia w latach 2011-2019

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
6,03 %	5,27 %	4,92 %	4,12 %	3,78 %	4,13 %	3,62 %	3,36 %	3,22 %

W sposób wyraźny widać, że mamy do czynienia z ustabilizowaniem poziomu zaległości ze wskazaniem na systematyczną ich obniżkę.

 5

Zarząd Spółdzielni w 2019 roku intensyfikował czynności zmierzające do skutecznego obniżenia zadłużenia społeczności spółdzielczej na rzecz SMLW Pleszew oraz prowadził działania prewencyjne poprzez regularne zawiadomienia i monity informujące o zadłużeniu lokalu przekraczającym 1 miesiąc oraz przedsądowe, ostateczne wezwania do zapłaty wysyłane do lokatorów z długiem powyżej 3 miesięcy. Ponadto Zarząd prowadził liczne czynności na drodze sądowej oraz w postępowaniu egzekucyjnym.

W wyniku realizacji założeń Zarządu polegających na skutecznych działaniach windykacyjnych stan zaległości czynszowych na dzień 28.02.2019 r. wynosił 260.383,66 zł, natomiast na dzień 29.02.2020 r. wynosi 284.208,24 zł.

Istotnym jest, że z uwagi na wprowadzenie nowych, niezależnych od Spółdzielni składników czynszowych takich jak opłata za przekształcenie gruntu oraz opłata za sprzątnięcie klatki schodowej, jak również podwyżka opłat za odpady komunalne nastąpił wzrost naliczeń czynszowych w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Tabela nr 2. Wysokość zadłużenia w podziale na poszczególne budynki.

Lp	Budynki zlokalizowane przy poszczególnych ulicach	Zadłużenie na dzień 28.02.2019 r.	Zadłużenie na dzień 29.02.2020 r.
1.	ul. M. Reja, ul. Modrzewskiego, ul. Kochanowskiego 1,3,5	69.969,55 zł	91.082,93 zł
2.	ul. Kochanowskiego 2, 4, ul. Poznańska, ul. Zielona	13.484,08 zł	20.899,74 zł
3.	ul. Wierzbowa, ul. Lipowa oraz domki jednorodzinne	14.784,86 zł	16.579,15 zł
4.	ul. Mieszka I	106.251,76 zł	113.486,88 zł
5.	ul. B. Krzywoustego	35.344,26 zł	20.450,89 zł
6.	ul. Grunwaldzka	8.743,27 zł	8.177,85 zł
7.	ul. Woj. Polskiego	4.377,12 zł	4.257,40 zł
8.	ul. Sienkiewicza	834,29 zł	171,50 zł
9.	ul. Gogolewskiego w Gołuchowie	3.818,57	3.177,77 zł
10.	ul. Staszica w Choczu	1.459,63	4.335,63 zł
11.	garaże	1.316,27	1.585,20 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>260.383,66</b>	<b>284.208,24 zł</b>

Regulowane systematycznie przez zdecydowaną większość mieszkańców opłaty czynszowe oraz skuteczne działania windykacyjne mają wpływ na prowadzenie prawidłowej gospodarki finansowej w Spółdzielni. Dzięki podjętym wielorakim czynnościom windykacyjnym, Spółdzielnia może na bieżąco regulować zobowiązania finansowe za dostarczane media i świadczone usługi przez wykonawców obcych bez płaćenia odsetek za zwłokę. Podczas prowadzonych rozmów z osobami zalegającymi w opłatach, Zarząd Spółdzielni doradza o możliwości skorzystania z dofinansowania do czynszu tzw. dodatków mieszkaniowych z MGOPS Pleszew, a także sugeruje możliwość zamiany mieszkania na mniejsze, co równocześnie wpłynie na obniżenie wysokości przyszłych opłat czynszowych. Poza typowymi działaniami windykacyjnymi Zarząd Spółdzielni stosuje mechanizmy ugodowe polegające na odraczaniu terminu płatności oraz na rozkładaniu zadłużenia na raty. Ratalny system spłaty zadłużenia jest działaniem korzystnym nie tylko dla dłużnika, który ma szansę na rozwiązanie swoich problemów bez nadmiernego obciążania domowego budżetu, jak i dla Spółdzielni, która w dłuższej perspektywie zyskuje znacznie więcej niż w przypadku upartego dążenia do wyegzekwowania za wszelką cenę wierzytelności w całości.

**Działania Zarządu w celu egzekwowania należności czynszowych:**

- wezwano do zapłaty 507 dłużników na kwotę 499 tys. zł,
- przeprowadzono rozmowy z 71 dłużnikami na kwotę 181 tys. zł,
- skierowano sprawy do wezwania przez radcę prawnego 20 dłużników na kwotę 56 tys. zł,
- skierowane sprawy do sądu 5 dłużników na kwotę 26 tys. zł;
- uzyskano nakazów/wyroków 5 na kwotę 26 tys. zł;
- skierowano sprawy 4 dłużników do komornika na kwotę 26,5 tys. zł.

Tabela nr 3. Wysokość zadłużenia w poszczególnych miesiącach 2019 r.

L.p.	Miesiąc	Wysokość zadłużenia
1.	I`2019	267.361,11
2.	II`2019	260.383,66
3.	III`2019	254.519,39
4.	IV`2019	242.437,89
5.	V`2019	247.366,67
6.	VI`2019	287.477,03
7.	VII`2019	279.724,47
8.	VIII`2019	275.741,49
9.	IX`2019	193.901,69
10.	X`2019	210.959,89
11.	XI`2019	242.185,15
12.	XII`2019	261.259,27

## Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Stan zasobów na dzień sprawozdawczy wynosi 94.487,04m<sup>2</sup> p.u. - w tym powierzchnia lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych wynosi 4.893,76 m<sup>2</sup> p.u. Powierzchnia kotłowni 1.369,90 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia mieszkań ogrzewanych wynosi 85.350,57 m<sup>2</sup> p.u. w tym Gołuchów i Chocz 1.861,47 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

W swojej administracji Spółdzielnia posiada 52 budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 88.223,38 m<sup>2</sup> i 1.848 mieszkaniach oraz 7 domków jednorodzinnych segmentowych.

Zarządzane budynki ogrzewane były w sezonie grzewczym 2018/2019 z 5 źródeł ciepła: kotłownia przy ul. Warneńczyka, M. Reja, Sienkiewicza, w Gołuchowie i Choczu. Podstawowym zadaniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest przede wszystkim utrzymanie istniejących budynków w należyтым stanie technicznym. W celu bieżącego usuwania awarii i usterek wynikających z eksploatacji budynków oraz całej sieci podziemnej wodno - kanalizacyjnej o długości 3,8 km i centralnego ogrzewania o długości 4 km, Spółdzielnia zatrudnia 6 konserwatorów GZM i 4 konserwatorów węzłów ciepła.

Ta grupa pracowników utrzymuje w sprawności technicznej całość administrowanych zasobów mieszkaniowych, infrastrukturę techniczną oraz obiekty użytkowe.

Ważną pozycję w działalności Spółdzielni stanowią ponoszone koszty na działalności eksploatacyjnej.

Koszty w roku 2019r. w grupie usług komunalnych kształtowały się następująco:

- ścieki z wód opadowych i roztopowych do urządzeń kanalizacji ogólnospławnej **26.393,52 zł**

W roku 2018 na zakup energii elektrycznej wydatkowano kwotę **312.748,39 zł**.

W roku 2019 na zakup energii elektrycznej wydano **334.836,54 zł**. W wyżej wymienionej kwocie ujęte są węzły centralnego ogrzewania, kotłownie, hydrofornie, oświetlenie zewnętrzne terenów, piwnic, klatek schodowych, warsztatu i biur Spółdzielni Mieszkaniowej.

Bardzo ważną pozycję kosztów stanowi opłata za zużycie wody.

W roku 2019 wydatkowano na ten cel **1.335.314,51 zł**. W kwocie tej jest także uiszczona opłata abonamentowa na legalizację wodomierzy i opłata abonamentowa za ścieki, która jest płacona do Zakładu Wodociągów. Roczna opłata za wodomierze i abonament za ścieki wynosi **3.891,55 zł**. Wartość bez opłaty abonamentowej za wodomierze i ścieki wynosi **1.331.422,96 zł**.

Należy także uwzględnić i odjąć od wyżej wymienionej kwoty wpływy za zimną wodę od lokatorów, wpływy z lokali użytkowych, płukanie instalacji w budynkach, zużycie wody w kotłowniach przy ul. M. Reja i przy ul. Warneńczyka na łączną kwotę **1.294.720,35 zł**.

Niedobór wynosi **36.702,61 zł**. co stanowi 2,75% strat.



Innym ważnym czynnikiem mającym wpływ na prawidłowe prowadzenie działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni są opłaty czynszowe. Udział procentowy poszczególnych składników czynszowych przedstawia się następująco:

- energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody 46,2 % natomiast pozostałe 53,8 % przeznaczone jest na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody, opłaty za śmieci oraz bieżącą działalność Spółdzielni.

Wyłączając koszty dostawy zimnej wody i wywóz nieczystości, na eksploatację i fundusz remontowy członek Spółdzielni przeznacza 30,2% ogółu wnoszonych opłat, a w roku ubiegłym było to 32,6%.

## Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego na 01.01.2019 r.	56.788,76 zł
Wpływy członków	980.930,14 zł
Nadwyżka za rok ubiegły przeznaczona wg uchwały WZ	80.000,00 zł
<b>Łączny dochód</b>	<b>1.060.930,14 zł</b>
Poniesione koszty z funduszu remontowego	1.041.857,07 zł
<b>Stan funduszu na dzień 31.12.2019 r.</b>	<b>75.861,83 zł</b>

## Działalność remontowa - 2019 r.

Do najważniejszych prac remontowych wykonanych w 2019 r. należą:

### 1/ Roboty blacharsko - dekarские:

Dokonano naprawy dachów, usunięto przecieki do mieszkań, naprawiono rynny i rury spustowe na budynkach i garażach oraz naprawiono pokrycia garażowe

*Ogólnie na naprawę i remonty dachów wydano - 20.726,19 zł.*

### 2/ Roboty remontowe - stolarskie na części wspólnej budynków i placach zabaw:

Remont i naprawa piaskownic, sprzętu zabawowego wraz z malowaniem, wykonano deski do naprawy ławek i stołów, wykonano naprawę podestu schodów w budynku Poznańska 57

*Wszystkie roboty stolarskie wykonano na kwotę - 13.774,40 zł.*

3/ Roboty różne na zlecenia wykonane w 2019 r. w zasobach Spółdzielni i osiedlach:

- wykonano malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, węzeł c.o., przyłącze wody) w budynkach M. Reja 2 i 4 na kwotę - **24.624,00 zł**;
- wykonano naprawy cokołów i sufitów balkonów w poszczególnych mieszkaniach w budynkach Mieszka I 3, Mieszka I 12 na kwotę - **2.554,22 zł**;
- wykonano malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, węzeł c.o., przyłącze wody) w budynku w Chocz przy ul. Staszica 1b na kwotę - **9.109,80 zł**;
- wykonano malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, węzeł c.o., przyłącze wody) w budynku M. Reja 5 na kwotę - **6.170,00 zł**;
- wykonano malowanie przedsionka wejściowego po zalaniu w budynku Mieszka I 16 kl. B na kwotę - **676,50 zł**;
- wykonano utwardzenie kostką brukową terenu pod wiatę śmietnikową na ul. Grunwaldzka 1-3 na kwotę - **3.763,80 zł**;
- wymieniono i zamontowano nowe okienka piwniczne PCV w budynku M. Reja 6 w ilości 29 szt. na kwotę - **8.892,41 zł**;
- wymieniono i zamontowano nowe okienka piwniczne PCV w budynku Mieszka I 7 w ilości 31 szt. na kwotę - **9.489,00 zł**;
- wymieniono i zamontowano nowe okienka piwniczne PCV w budynku Chocz Staszica 1b w ilości 26 szt. na kwotę - **10.432,57 zł**;
- wykonano naprawę elewacji budynku - mozatynku Chocz, ul. Staszica 1b na kwotę - **2.559,60 zł**; oraz naprawiono antenę satelitarną na kwotę - **369,00 zł**;
- wykonano dostawę i montaż nowych placów zabaw na osiedlach M. Reja 6-8 i Mieszka I 4-7 na łączną kwotę - **113.898,00 zł**; (1 plac zabaw **56.949,00 zł**)
- wykonano naprawę - remont nowych wylewek betonowych na posadzkach korytarzy piwnicznych w budynku M. Reja 5 na kwotę - **4.333,00 zł**;
- wykonano naprawę - remont sufitu balkonu ul. Wierzbowa 1 na kwotę - **1.620,00 zł**;
- wykonano remont terenu utwardzonego asfaltem i trylinką - demontaż przy budynku Lipowa 3 strona balkonowa i wykonano nowy trawnik na kwotę - **14.919,90 zł**;

- wykonano montaż nasad kominowych wraz z turbowentami na przewody wentylacyjne w poszczególnych mieszkaniach w budynkach Mieszka I 12, Mieszka I 14; Mieszka I 22 na kwotę - 7.948,80 zł;
- wykonano zjazd i podjazd z kostki brukowej do pojemników przy wiatkach śmietnikowych na ul. Kochanowskiego 5 i Mieszka I 11 na kwotę - 2.706,00 zł;
- wykonano utwardzenia terenu kostką brukową pod pojemniki na papier, szkło, plastik przy budynku Mieszka I 21 na kwotę - 2.164,80 zł;
- wykonano naprawę dziur w styropianie elewacji budynku ul. Mieszka I 12 na kwotę - 1.188,00 zł;
- wykonano naprawę zapadniętej kostki brukowej na miejscu parkingowym i chodniku M. Reja 3 na kwotę - 1.414,50 zł;
- wykonano zakup i rozsypanie piasku pod nowe place zabaw 44 tony na kwotę - 1.984,50 zł;
- wykonano wycinkę drzew wierzb i żywopłotów na osiedlu nr 10 B. Krzywoustego na terenie działek 3607/2 i 958 pod miejsca postojowe na kwotę - 3.715,20 zł;
- wykonano dodatkowe utwardzenie terenu - poszerzenie kostką brukową pod wiaty śmietnikowe przy Mieszka I 11 , Reja 3, Kochanowskiego 5 na łączną kwotę - 5.012,25 zł;
- wykonano utwardzenie terenu nową wylewką betonową pod wiatę śmietnikową i wykonano odcinek chodnika do wiaty przy Mieszka I 4 na kwotę - 6.285,30 zł;
- wykonano malowanie ściany i sufitu na IV piętrze budynku Mieszka I 9B i malowanie przedsionka wejściowego budynku Mieszka I 21B na łączną kwotę - 470,00zł;
- wykonano zamurowanie, tynkowanie i malowanie rozkutyh otworów przewodów wentylacyjnych na klatce schodowej budynku B. Krzywoustego 5 C na kwotę - 500,00 zł;
- wykonano naprawę elewacji balkonów w poszczególnych mieszkaniach wraz z malowaniem w budynku Mieszka I 17 na kwotę - 1.377,60 zł;
- postawiono i zamontowano wiaty - osłony śmietnikowe w punktach odbioru śmieci zmieszanych na os. M. Reja 2-3, 8 , Lipowa 1,3 , Zielona 2, Kochanowskiego 5, Modrzewskiego 1 - Polo, B. Krzywoustego 9 - 13, Mieszka I 3,4,11,16,18,21,23, Grunwaldzka 3 na łączną kwotę - 225.460,62zł;

- wykonano dodatkowe utwardzenie terenu kostką brukową pod pojemniki na plastik, szkło i papier przy B. Krzywoustego 13 na kwotę - **1.946,11 zł**;
- wykonano mycie elewacji poprzez niskociśnieniowe usuwanie alg i porostów z elewacji budynku i zabezpieczenie przed ponowną korozją biologiczną na budynku Mieszka I 12 i 13 na łączną kwotę - **34.279,20 zł**; (jeden budynek 17.139.60 zł)
- wykonano kompleksową naprawę 7 szt. kominów wentylacyjnych wraz z uzupełnieniem czap kominowych i zabezpieczeniem w systemie płynnej gumy - hydronylon i wymianą wylazu dachowego na budynku Mieszka I 12 na kwotę - **11.784,31 zł**;
- wykonano kompleksową naprawę pokrycia dachowego w systemie płynnej gumy - hydronylon na budynku Mieszka I 12 na kwotę - **32.404,05 zł**;
- wykonano wymianę pękniętej szyby w drzwiach wejściowych w budynku Mieszka I 19 B na kwotę - **432,00 zł**;
- wykonano wymianę uszkodzonego panela w drzwiach wejściowych do klatki schodowej w budynku Wierzbowa 1A na kwotę - **500,00 zł**.
- wykonano zjazd z kostki brukowej przy wiacie Lipowa 1 na kwotę - **824,10 zł**;
- wykonano naprawę posadzek betonowych w piwnicy budynku Mieszka I 11 na kwotę - **324,00zł**;
- wykonano usunięcie pleśni i grzyba metodą ozonowania w mieszkaniu w budynku Mieszka I 13 na kwotę - **500,00 zł**;

***Łącznie koszt robót różnych wyniósł - 554.073,54 zł.***

#### **4/ Budowa i remont parkingów, chodników i dróg**

- wykonano remont chodników z kostki brukowej - dojść do parkingu przy budynku Modrzewskiego 1 oraz wykonano utwardzenia miejsc stanowiskowych pod rowery przy klatkach schodowych na łączną kwotę - **11.312,30 zł**;
- wykonano remont utwardzenia kostką brukową chodnika pomiędzy budynkami Mieszka I 2-4 wraz z montażem poręczy i poszerzeniem chodnika przy kl. A budynku Mieszka I 4 na kwotę - **6.724,00 zł**;

- wykonano utwardzenie terenu kostką brukową pod miejsca postojowe - parking na osiedlu nr 10 - B. Krzywoustego 5 na terenie działek 3607/2 i 958 na kwotę - 139.999,99 zł;

- wykonano utwardzenie kostką brukową terenu podwórza pod miejsca postojowe przy budynku Kochanowskiego 2 na kwotę - 13.407,00 zł;

***Łącznie koszt budowy parkingów, chodników, dróg wyniósł -  
171.443,29 zł***

#### **5/ Projekty budowlane i kosztorysy inwestorskie**

- wykonano kosztorysy ślepe i inwestorskie na malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach M. Reja 2, 5, B. Krzywoustego 5 na kwotę - 1.200,00 zł;

- wykonano dokumentację - projekt na zgłoszenie budowy wiat - osłon śmietnikowych na kwotę - 3.500,00 zł;

#### **6/ Przeprowadzono zabiegi sanitarne w 2019 r.**

DERATYZACJĘ roczną w pomieszczeniach piwnicznych na kwotę - 2.383,74 zł;

DEZYNSEKCJĘ i DEZYNFEKCJĘ roczną w pomieszczeniach piwnicznych na kwotę - 9.404,58 zł;

Na zgłoszenia mieszkańców wykonano dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację w pomieszczeniach piwnicznych na łączną kwotę - 5.309,92 zł;

***Razem wydatkowano - 17.098,24 zł.***

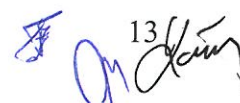
#### **7/ Wykonano roczny przegląd przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych w 2019 r.**

- na łączną kwotę 10.349,20 zł;

- wykonano czyszczenie przewodów kominowych dymowych na kwotę - 1.934,20 zł;

- wykonano czyszczenie przewodów wentylacyjnych - na kwotę 8.415,00 zł;

/wynikające z Prawa Budowlanego: przewody dymowe 4x w roku, wentylacyjne 1x w roku, przemysłowe 1x w miesiącu/

 13

8/ Wykonano roczny przegląd budowlany zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego wszystkich budynków, lokali usługowych i placów zabaw należących do Spółdzielni - na kwotę 4.140,00 zł;

9/ Przeprowadzono roczny przegląd instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych - na kwotę 10.468,60 zł.;

10/ Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych i elektryków wykonano w 2019 r. następujące prace remontowe w budynkach i na osiedlach:

- Lipowa 1 - wykonano wymianę pionu instalacji zimnej i ciepłej wody od mieszkania do Admatu, materiał na kwotę - 472,57 zł;
- M. Reja 2 - wykonano wymianę pionu kanalizacji sanitarnej z mieszkania do piwnicy i instalacji zw, cw, materiał na kwotę - 789,04 zł;
- wykonano wymianę pionu kanalizacji sanitarnej z mieszkania do piwnicy i instalacji zw, cw, materiał na kwotę - 566,22 zł;
- M. Reja 5 - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe ( czujnik ruchu i zmierzchu) materiał + robocizna na kwotę - 1.370,01 zł;
- M. Reja 4 - wykonano wymianę odcinka instalacji zw w mieszkaniach, materiał na kwotę - 218,36 zł;
- M. Reja 10 - wykonano wymianę pionu instalacji zw i cw oraz cyrkulacji cwu w mieszkaniach i pionu kanalizacji sanitarnej materiał na kwotę - 812,11 zł;
- Modrzewskiego 1 - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w mieszkaniu do piwnicy i pionu kanalizacji sanitarnej materiał na kwotę - 621,47 zł;
- Zielona 1 kl. A - wykonano montaż dodatkowych poręczy stalowych po lewej stronie klatki schodowej, materiał na kwotę - 324,11zł;
- wykonano naprawę pionu instalacji zimnej i ciepłej wody materiał na kwotę - 160,91 zł;
- Wierzbowa 1 - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu pomiędzy mieszkaniami, materiał na kwotę - 645,76 zł;
- Mieszka I 21, 23, do B. Krzywoustego 5,9,13,15, - wykonano wymianę zewnętrznych opraw lamp OCP 125 W na oprawy nowe OCP 70W na ciągu

- oświetleniowym przed budynkami, zmniejszające zużycie energii elektrycznej, materiał na kwotę - 4.769,62 zł;
- Mieszka I 4 - 7 - wykonano naprawę oświetlenia zewnętrznego lamp OCP 70 W poprzez wymianę kabla pomiędzy lampami materiał na kwotę - 780,13 zł;
  - B. Krzywoustego 9 - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw w mieszkaniach, materiał na kwotę - 572,30 zł;
  - B. Krzywoustego 13 - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw w mieszkaniach, materiał na kwotę - 285,90 zł;
  - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw od mieszkania do piwnicy materiał na kwotę - 549,83 zł;
  - B. Krzywoustego 15 - wykonano wymianę pionu kanalizacji sanitarnej z mieszkań do piwnicy materiał na kwotę - 176,56 zł;
  - wykonano wymianę odcinka pionu instalacji zimnej wody w piwnicy budynku i wymianę i naprawę poziomego piwnicznego kanalizacji sanitarnej materiał na kwotę 577,47 zł;
  - Mieszka I 3 - wykonano naprawę oświetlenia zewnętrznego poprzez wymianę kabla energetycznego przy lampach OCP 70 W materiał na kwotę - 1.804,02 zł;
  - Mieszka I 4 - 7 - wykonano naprawę oświetlenia zewnętrznego poprzez wymianę kabla energetycznego przy lampach OCP 70 W materiał na kwotę - 551,50 zł;
  - Mieszka I 2 - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe ( czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - 566,43 zł.
  - Mieszka I 4 - wykonano wymianę poziomów piwnicznych instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w piwnicy materiał na kwotę - 9.300,50 zł.
  - wykonano wymianę pionu instalacji zw i cw oraz cyrkulacji w budynku materiał na kwotę - 368,43 zł;
  - Mieszka I 8 - wykonano wymianę pionu instalacji zw i cw oraz cyrkulacji w mieszkaniach do piwnicy, materiał na kwotę - 541,69 zł;
  - Mieszka I 10 - wykonano wymianę pionu instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji cwu w mieszkaniu, materiał na kwotę - 267,63 zł;
  - Mieszka I 11 - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 6.275,40 zł;

- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w mieszkaniach, materiał na kwotę - **1.154,51 zł**;
- **Mieszka I 11** - wykonano wymianę słupa oświetlenia zewnętrznego lampy OCP 70W z naprawą kabla materiał na kwotę - **844,30 zł**;
- **Mieszka I 12** - wykonano malowanie sprzętu zabawowego i ławek materiał na kwotę - **76,41 zł**;
- **Mieszka I 13** - wykonano wymianę pionu łazienkowego i kuchennego instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu z mieszkania nr 13-11-piwnica materiał na kwotę - **1.511,09 zł**;
- **Mieszka I 14** - - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw materiał na kwotę - **8252,32 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu i kanalizacji sanitarnej od mieszkania do piwnicy materiał na kwotę - **1.041,75 zł**;
- **Mieszka I 18** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw od mieszkań do piwnic, materiał na kwotę - **1.250,16 zł**; - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.555,20 zł**;
- **Mieszka I 19** - wykonano wymianę poziomów piwnicznych instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji cwu w piwnicy budynku materiał na kwotę - **6.616,68 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw od mieszkania do piwnicy materiał na kwotę - **512,62 zł**;
- **Mieszka I 22** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **4.554,73 zł**; oraz zamontowano progi zwalniające na drodze przy budynku i ustawiono znaki, materiał na kwotę - **919,94 zł**;
- wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.556,32 zł**;
- **Mieszka I 23** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **2.111,22 zł** oraz wymieniono pion instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w mieszkaniu, materiał na kwotę - **735,51 zł**;



- **Mieszka I 24** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw ,cw, materiał na kwotę - **4.253,31 zł**;
- **Grunwaldzka 1** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **2.521,11 zł**;
- **Grunwaldzka 3** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **2.599,55 zł**;

Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i elektryków wykonano w 2019 r. - **287 usług** w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Pleszew i poza nią na łączną kwotę - **24.306,10 zł**.

Usunięto siłami i środkami własnymi w 2019 r. przez konserwatorów wodno-kanalizacyjnych i elektryków GZM - **2.528 różnych awarii i usterek** zgłoszonych przez mieszkańców osiedli do działu technicznego.

Podczas dyżurów po godzinach pracy w 2019 r. konserwatorzy wod- kan i elektrycy usunęli i zabezpieczyli **239 awarie** zgłoszone przez lokatorów na łączną ilość godzin - **340,5**.

Wykonano szereg innych prac na warsztacie GZM takich jak: naprawa i malowanie ławek z osiedli, szklenie powybijanych okienek piwnicznych, naprawa zamków drzwiowych i wymiana wkładek patentowych przy drzwiach piwnicznych, spawanie i przygotowanie poręczy stalowych dodatkowych do montażu na klatkach schodowych, itp.

**12/ Usunięto 181 usterek domofonowych, w tym ujęte są też zmiany nazwisk w konsolach domofonowych na kwotę 39.384,60 zł.**

- w wyżej wymienionej kwocie ujęte są także wymiany klawiatur domofonowych, wymiany instalacji domofonowych, wymiany modułów

centrali domofonowych, które coraz częściej ulegają uszkodzeniu z uwagi na dość już długi okres ich użytkowania. Wpływ na te uszkodzenia mają także często zmieniające się warunki atmosferyczne.

Wykonano także wymianę kaset domofonowych w bloku przy ul. M. Reja 4 kl. A, B, C, D na kwotę **1.620,00 zł**.

Na prośbę lokatorów dokonano montażu nowej instalacji domofonowej w budynku Mieszka I 15 kl. D na kwotę **3.234,18 zł**. Mieszkańcy wyrazili zgodę na poniesienie kosztów tej inwestycji.

### **Działalność ciepłownicza w 2019 r.**

W roku 2018 na działalność ciepłowniczą wydatkowano 3.770.306,47 zł a w **2019 r. 3.836.064,80 zł**

Nastąpił wzrost kosztów w **2019 r.**, w stosunku do roku 2018 o **1,74 %**

Produkcja energii cieplnej z „dużych” kotłowni w **2019 r.** wyniosła:

Kotłownia ul. Warneńczyka	33 129,00 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	20 969,40 GJ

Całość ciepła na pokrycie zapotrzebowania dla lokali Spółdzielczych pochodzi z własnych źródeł. Ilość zużycia energii cieplnej (GJ) w roku 2019 r. w stosunku do roku 2018 spadła o **1,60 %**

	2018 r.	2019 r.
Kotłownia ul. Warneńczyka	23 892,270 GJ	23 430,130 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	17 364,990 GJ	17 166,530 GJ
Razem	41 257,260 GJ	40 596,660 GJ

Sprzedaż energii cieplnej odbiorcom zewnętrznym w **2019 r.** wyniosła **22,26 %**

Kotłownia ul. Warneńczyka	532 538,93 zł (netto)	7102,342 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	163 968,34 zł (netto)	1933,108 GJ
Razem:	696 507,27 zł	9035,450 GJ

Zakończono umowę na dostarczanie paliwa gazowego przez firmę FORTUM i w ramach ogłoszonego przetargu wyłoniono nowego dostawcę, który zaproponował najkorzystniejsze warunki sprzedaży tj. firmę PGNiG - jednak zaproponowane stawki w ofercie były wyższe niż w poprzedniej umowie.

W wyniku temperatur zewnętrznych i Państwa oczekiwań sezon grzewczy 2018/2019 rozpoczęto w dniu 28.09.2018r., a zakończono 20.05.2019r. - **trwał 8 miesięcy.**

W 2019r. z powodu braku ofert (zgłosiła się tylko 1 firma z bardzo niekorzystną ofertą) nie przeprowadzono modernizacji kotłowni osiedlowej przy ul. Reja.

Ogłoszono kolejny przetarg z rozstrzygnięciem na marzec 2020r., a ewentualne prace remontowe przewidziano na okres maj - wrzesień 2020.

W 2019 r. wystąpiły 3 awarie związane z nieszczelnościami w sieci ciepłowniczej na osiedlu Reja, awarie są skutkiem starzejącej się infrastruktury i wymagają dużych nakładów finansowych oraz planów remontów - wymiany kolejnych odcinków sieci ciepłej.

Konserwatorzy działu ciepłownictwa obsługując kotłownie, sieć ciepłą, węzły ciepłownicze, wewnętrzną instalację centralnego i ciepłej wody użytkowej wykonali prace:  
Obsługa kotłowni gazowych:

#### **Kotłownia przy ul. Warneńczyka.**

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.
- Remont pomp obiegowych, mieszających i kotłowych.
- Wymiana zaworów w układzie pomp kotłowych.
- Remonty wewnętrznych instalacji technologii, wymiana rur, likwidacja przecieków.
- Rewizja zewnętrzna kotła nr 1 i 2 przez UDT.
- Montaż nowego systemu zmiękczenia i uzdatniania wody w sieci ciepłowniczej.
- Rozpoczęto prace remontu elewacji budynku kotłowni, remonty dachów i wykonano obróbki blacharskie mające na celu likwidację nieszczelności, które w czasie opadów deszczu zalewały budynek. Następnym etapem będzie malowanie elewacji zewnętrznej.

#### **Kotłownia przy ul. Reja.**

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.
- Naprawa kotłów - w wyniku pęknięć w konstrukcji prowadzono konieczne naprawy przez firmę zewnętrzną z uprawnieniami UDT i pod nadzorem UDT.
- W wyniku naprawy prowadzono niezbędne rewizje wewnętrzną i zewnętrzną kotłów przez UDT.

- Wymieniono zawory w instalacji technologicznej kotłowni.

#### **Kotłownia przy ul. Sienkiewicza.**

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.
- W wyniku awarii wymieniono automat palnikowy kotła gazowego.
- Wymieniono pompę w układzie cyrkulacji ciepłej wody użytkowej.
- Rewizja zewnętrzna kotła.

#### **Kotłownia w Gołuchowie.**

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.
- Rewizja zewnętrzna kotła i zbiorników wody przez UDT.
- W wyniku awarii wymieniono pompę w układzie centralnego ogrzewania.
- Częściowo wymieniono i uzupełniono płyn solarny w instalacji solarnej wody grzewczej.

#### **Kotłownia węglowa w miejscowości Chocz.**

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.

#### **Sieć ciepła.**

- Usunięcie awarii /nieszczelności sieci ciepłej na odcinkach
  - okolice boiska przy Reja – Modrzewskiego.
  - komora ciepłownicza przy kotłowni osiedlowej Reja.
  - odcinek sieci ciepłowniczej przy budynku Reja 3.

#### **Węzły ciepłe.**

- W wyniku konieczności przebudowy sieci ciepłowniczej na terenie inwestycji nowych budynków przy ul Grunwaldzkiej i likwidacji węzłów ciepłych grupowych, wydzielono pomieszczenie i zamontowano nowoczesny kompaktowy węzeł ciepły firmy Maibes w budynku Grunwaldzka 3.
- Kontynuowano termomodernizację instalacji w węzłach ciepłych.
- Termomodernizacja – wymiana izolacji ciepłej na remontowanych instalacjach ciepłej wody użytkowej.
- Ze względu na stan techniczny i okres legalizacji wymieniono lub poddano legalizacji liczniki ciepła w budynkach: Lipowa 5; Poznańska 57; Batorego 2; budynek biurowy Reja 5A.
- Wymiana elementów automatyki pogodowej firmy Siemens.

Regulator RVD: Wierzbowa 1; Reja 7, Mieszka 4; Lipowa 1; Reja 2;

Siłownik SKD: Reja 7; Kochanowskiego 1-3-5; Reja 6;

- Wymiana pomp na węzłach ciepłych.

Pompa obiegowa co. Mieszka 3; Mieszka 15;

Pompa cyrkulacyjna cwu. Mieszka 16; Reja 2;

#### **Wewnętrzna instalacja ogrzewania i ciepłej wody.**

- W 236 lokalach mieszkalnych dokonano regulacji nastaw zaworów termostatycznych oraz odpowietrzeń grzejników i instalacji wewnętrznej.

- W 119 lokalach mieszkalnych wykonano naprawy, modernizację instalacji centralnego ogrzewania i napraw instalacji wody użytkowej.

W wyniku planowanego remontu – modernizacji kotłowni osiedlowej przy ul. Reja w okresie maj – wrzesień będą niezbędne i konieczne wyłączenia systemu ciepłowniczego które zostaną określone z wykonawcą prac wybranym w przetargu.

O konkretnych terminach będą Państwo informowani na stronie internetowej Spółdzielni i ogłoszeniach na klatkach schodowych budynków.

Zarząd Spółdzielni w 2019r. realizował plany remontowe i gospodarcze zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, przedstawione na poprzednim Walnym Zgromadzeniu oraz projekty zgodne z zatwierdzoną przez Walne Zgromadzenie Strategią Rozwoju Spółdzielni na lata 2014-2020.

Między innymi wykonano budowę parkingu przy budynkach Krzywoustego 5, 9, 13, 15, postawiono wiaty śmietnikowe na osiedlach spółdzielni, wymieniono oświetlenie zewnętrzne na części osiedli, jak i klatkach schodowych oraz przy wejściach do klatek, zastosowano hydronylon na dachu budynku Mieszka I 12, wyremontowano place zabaw na osiedlu Reja oraz osiedlu Mieszka I, zwracano pieniądze za wymianę stolarki okiennej kolejnym mieszkańcom oraz wymieniono okna piwniczne w częściach wspólnych następnym budynków i rozpoczęto malowanie korytarzy piwnicznych, a także części wspólnych w piwnicach.


Na kolejne lata Zarząd Spółdzielni planuje kontynuowanie malowania korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku, dalszą wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED- owe, usuwanie alg i porostów z elewacji budynków i zabezpieczenie przed ponowną korozją biologiczną ewentualnie malowanie elewacji, kontynuowanie remontów dróg wewnętrznych, chodników oraz parkingów. Ponadto nadal będą kontynuowane inne zadania remontowe dotyczące zarówno zasobów, jak i małej architektury, otaczającej nas zieleni oraz placów zabaw. Na bieżąco w ramach funduszu remontowego będą dokonywane przez pracowników spółdzielni wymiany pionów c.w.u. i cyrkulacji w budynkach wraz z wymianą poziomów.

W celu zmniejszania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej kontynuowane są wymiany izolacji na poziomach znajdujących się

w piwnicach oraz montowanie systemu zaawansowanej automatyki pogodowej na budynkach.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Przypominamy, że jest ona zależna od naszych członków, ich dyscypliny w płatnościach, poszanowania wspólnej własności i chęci pomocy naszym zamierzeniom. Zarząd Spółdzielni ze swojej strony prowadzi dyscyplinę kosztów oraz działania windykacyjne w celu zmniejszenia zadłużenia w opłatach czynszowych naszych mieszkańców. Wnosimy o przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2019.

Pełnomocnik Zarządu

  
Janusz Katuszyn

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

  
mgr Anna Konieczna

PREZES ZARZĄDU

  
mgr Monika Falk-Filipowicz