

## SPRAWOZDANIE

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie z działalności w 2020 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. 11.09.2020r.;

#### Sprawy organizacyjne:

Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła **2286**. 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 2019 – 24,84 etatów, a w 2020 roku – 24,87. Sekretariat Zarządu Spółdzielni przyjął w 2020 r. zgodnie z księgą korespondencji 741 pism. Pracownicy Spółdzielni według księgi korespondencji w 2020 roku przygotowali 571 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 2020 r. Zarząd podpisał 14 aktów notarialnych z mieszkańcami, którzy złożyli wnioski o wyodrębnienie swoich lokali na tzw. odrębną własność. Na dzień 31.12.2020 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 571 lokali mieszkalnych i użytkowych z prawem odrębnej własności lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 27.944,40 m<sup>2</sup>.

- wyodrębnione lokale mieszkalne - 527 o łącznej powierzchni użytkowej 26.083,20 m<sup>2</sup>,
- wyodrębnione lokale użytkowe - 5 o łącznej powierzchni użytkowej 1.235,80 m<sup>2</sup>,
- wyodrębnione garaże - 39 o łącznej powierzchni użytkowej 625,40 m<sup>2</sup>,

 1

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

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiada 1254 mieszkań własnościowych o łącznej powierzchni 59.183,87 m<sup>2</sup> oraz 26 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 1.295,58 m<sup>2</sup>.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 24 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,
- przeanalizowano plan finansowy na rok 2020,
- omówiono sprawozdanie finansowe za rok 2019,
- podjęto decyzję o przeprowadzeniu przetargu dotyczącego remontu –modernizacji technologii i automatyki kotłowni gazowo-olejowej przy ul. M. Reja 5A w Pleszewie,
- podjęto decyzję o przeprowadzeniu przetargu na montaż instalacji fotowoltaicznej na budynku administracyjno-biurowym Spółdzielni w systemie „zaprojektuj i wybuduj”,
- omówiono oferty dotyczące przeprowadzenia rocznej kontroli instalacji gazowej,
- podjęto decyzję o zamknięciu biur Spółdzielni od dnia 30.03.2020 r. w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 oraz ogłoszeniem stanu epidemiologicznego w całym kraju,
- na bieżąco omawiano poszczególne etapy budowy dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Grunwaldzkiej 5 i 7
- omówiono sprawy organizacyjne związane z przygotowaniem Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 04 września 2020 r.,
- omówiono uchwały i wnioski podjęte na Walnym Zgromadzeniu członków,
- podjęto decyzję o wyborze firmy na wykonanie kontroli obiektów mieszkalnych, usługowych i placów zabaw,
- podjęto decyzję o ubezpieczeniu majątku Spółdzielni w firmie UNIQA,

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 28.269,19 zł.

## Działalność finansowo-gospodarcza:

### AKTYWA

l.p.	Wyszczególnienie	Stan na koniec w tys. zł.		Struktura w %	
		2019	2020	2019	2020
1.	2.	3.	4.	5.	6.
A.	Aktywa trwałe	19 699	26 544	75,0	76,0
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	19 699	26 544	75,0	76,0
II.	Należności długoterminowe	0	0	0	0
III.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
IV.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0
B.	Aktywa obrotowe	6 572	8 382	25,0	24,0
I.	Zapasy	238	236	0,9	0,7
II.	Należności krótkoterminowe	1 414	1 889	5,4	5,4
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 429	4 118	16,9	11,8
	w tym środki pieniężne	4 429	4 118	16,9	11,8
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	491	2 139	1,9	6,1
C.	Należne wpłaty	11	5	0	0
	Suma aktywów	26 282	34 931	100,0	100,0

### PASYWA

A.	Fundusz własny	20 036	19 439	76,2	55,6
I.	Fundusz podstawowy	12 133	11 620	46,2	33,2
II.	Fundusz zasobowy	7 751	7 625	29,5	21,8
III.	Zysk netto	152	194	0,6	0,6
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 246	15 492	23,8	44,4
I.	Zobowiązania długoterminowe	13	7 426	0	21,3
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 760	6 679	18,1	19,1
III.	Rozliczenia międzyokresowe	1 473	1 387	5,6	4,0

 3

	Suma pasywów	26 282	34 931	100	100
--	--------------	--------	--------	-----	-----

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wyszczególnienie	2019r. w tys. zł	2019r. w tys. zł
Przychody operacyjne	9 215,6	10 175,3
Koszty operacyjne	9 130,9	10 207,0
Pozostałe przychody operacyjne	91,3	213,8
Pozostałe koszty operacyjne	54,7	90,7
Przychody finansowe	82,4	38,0
Koszty finansowe	0	0
Nadwyżka/niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi	5,0	-115,1
Zysk brutto	198,7	244,50
Podatek	46,9	50,0
Zysk netto	151,8	194,5

### WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie		2019 r.	2020 r.
Szybkość inkasa należności (w dniach)	$\frac{\text{przeciętny stan należności} * 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów i towarów}}$	58	71
Szybkość spłaty zobowiązań	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań} * 365}{\text{koszty wytwarzania produktów i towarów}}$	190	239
Wskaźniki płynności I (płynność bieżąca)	$\frac{\text{majątek obrotowy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,4	1,3
Wskaźniki płynności II (płynność szybka)	$\frac{\text{majątek obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,3	0,9
Stopa zadłużenia w %	$\frac{\text{zobowiązania długo i krótkoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	23,8	44,4
Sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	101,7	73,2
Pokrycie majątku trwałego kapitałami stałymi w %	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zob. długoterminowe}}{\text{majątek trwały}}$	101,8	101,2

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2016 – 2020 kształtowały się następująco:

- 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
- za rok 2020 – niedobór 115.066,71zł
- narastająco na 31.12.2020r. – nadwyżka 973.252,37 zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2020 roku posiadała zobowiązanie długoterminowe wobec banku BGK z tytułu budowy budynków wielorodzinnych przy ul. Grunwaldzkiej w wysokości 7.419.954,77 zł, na dzień 31.03.2021r. wyniosło 8.654.655,32 zł. Zobowiązanie to będzie spłacane przez mieszkańców nowych bloków.

#### WINDYKACJA NALEŻNOŚCI ZA ROK 2020

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz garaży w SMLW Pleszew według stanu na dzień 31.12.2019 roku wyniosło 261.259,27 zł, podczas gdy na dzień 31.12.2020 r. wyniosło 316.078,64 zł i jest wyższe o 54.819,37 zł. Podobnie, jak w latach poprzednich wskaźnik zadłużenia utrzymuje stały poziom.

Zestawienie porównawcze zadłużenia lokali mieszkalnych w przestrzeni czasowej 2011–2020 pozwala pozytywnie ocenić wskaźnik zadłużenia za rok 2020.

Tabela nr 1. Wskaźniki zadłużenia w latach 2011-2020

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
6,03 %	5,27 %	4,92 %	4,12 %	3,78 %	4,13 %	3,62 %	3,36 %	3,22 %	3,59 %

W sposób wyraźny widać, że mamy do czynienia z ustabilizowaniem poziomu zaległości.

Z uwagi na występujący w 2020 r. stan pandemii SARS-CoV-2, Zarząd Spółdzielni w ograniczonym stopniu intensyfikował czynności zmierzające do obniżenia zadłużenia społeczności spółdzielczej na rzecz SMLW Pleszew. Prowadził jednak 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. Duże znaczenie ma fakt, że w okresie sprawozdawczym, w zależności od wprowadzonych ogólnie obostrzeń w poszczególnych miesiącach 2020 r. kasa Spółdzielni była nieczynna co znacząco wpłynęło na wzrost zadłużeń. Stan zaległości czynszowych na dzień 29.02.2020 r. wynosił 284.208,24 zł, natomiast na dzień 28.02.2021 r. wynosi 345.542,91 zł.

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

Lp	Budynki zlokalizowane przy poszczególnych ulicach	Zadłużenie na dzień 29.02.2020 r.	Zadłużenie na dzień 28.02.2021 r.
1.	ul. M. Reja, ul. Modrzewskiego, ul. Kochanowskiego 1,3,5	91.082,93 zł	97.129,04 zł
2.	ul. Kochanowskiego 2, 4, ul. Poznańska, ul. Zielona	20.899,74 zł	26.003,36 zł
3.	ul. Wierzbowa, ul. Lipowa oraz domki jednorodzinne	16.579,15 zł	23.776,43 zł
4.	ul. Mieszka I	113.486,88 zł	132.949,79 zł
5.	ul. B. Krzywoustego	20.450,89 zł	22.001,28 zł

6.	ul. Grunwaldzka	8.177,85 zł	19.689,50 zł
7.	ul. Woj. Polskiego	4.257,40 zł	3.640,64 zł
8.	ul. Sienkiewicza	171,50 zł	1.100,47 zł
9.	ul. Gogolewskiego w Gołuchowie	3.177,77 zł	3.126,18 zł
10.	ul. Staszica w Choczu	4.335,63 zł	12.472,63 zł
11.	garaże	1.585,20 zł	3.653,59 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>284.208,24 zł</b>	<b>345.542,91 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 płacenia odsetek za zwłokę. Podczas prowadzonych rozmów z osobami zalegającymi w opłatach, Zarząd Spółdzielni doradza o możliwości skorzystania z dofinansowania do czynszu tzw. dodatków

 7

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 odroczeniu 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 404 dłużników na kwotę 357 tys. zł,
- przeprowadzono rozmowy z 54 dłużnikami na kwotę 101 tys. zł,
- skierowano sprawy do wezwania przez radcę prawnego 16 dłużników na kwotę 58 951,66 zł,
- skierowane sprawy do sądu 10 dłużników na kwotę 78 502,61 zł;
- uzyskano nakazów/wyroków 4 na kwotę 8 867,76 zł;

Tabela nr 3. Wysokość zadłużenia w poszczególnych miesiącach 2020 r.

L.p.	Miesiąc	Wysokość zadłużenia
1.	I`2020	267.088,04
2.	II`2020	283.586,56
3.	III`2020	376.181,46
4.	IV`2020	350.773,17
5.	V`2020	296.692,83
6.	VI`2020	323.584,74
7.	VII`2020	314.244,16
8.	VIII`2020	330.160,21
9.	IX`2020	243.496,99
10.	X`2020	269.841,93
11.	XI`2020	325.571,74
12.	XII`2020	316.078,64

**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 2019/2020 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 2020r. w grupie usług komunalnych kształtowały się następująco:

- ścieki z wód opadowych i roztopowych do urządzeń kanalizacji ogólnospławnej **31.665,48 zł.**

W roku 2019 na zakup energii elektrycznej wydatkowano kwotę **334.836,54 zł.**

W roku 2020 na zakup energii elektrycznej wydano **366.034,57 zł.** W wyżej wymienionej kwocie ujęte są węzły centralnego ogrzewania, kotłownie, hydrofornia, oświetlenie zewnętrzne terenów, piwnic, klatek schodowych, warsztatu i biur Spółdzielni Mieszkaniowej.

Bardzo ważną pozycję kosztów stanowi opłata za zużycie wody.

W roku 2020 wydatkowano na ten cel **1.424.642,38 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 **3.988,80 zł.** Wartość bez opłaty abonamentowej za wodomierze i ścieki wynosi **1.420.653,58 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, przy ul. Warneńczyka i ul. Sienkiewicza na łączną kwotę **1.319.074,08 zł.**

Niedobór wynosi **101.579,50 zł.** co stanowi **7,13 %** strat.

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

 9

- energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody 37,6 %, woda i kanalizacja 15,06%; opłata za śmieci 10,7%; pozostałe 36,6 % przeznaczone jest na pokrycie kosztów bieżącej działalności Spółdzielni.

Wyłączając koszty sprzątnięcia klatek, wymiany wodomierzy, opłaty za domofony na eksploatację i fundusz remontowy członek Spółdzielni przeznacza 32,8% ogółu wnoszonych opłat, a w roku ubiegłym było to 30,2%.

## Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego na 01.01.2020 r.	75.861,83 zł
Wpływy członków	979.990,32 zł
Nadwyżka za rok ubiegły przeznaczona wg uchwały WZ	100.000,00 zł
<b>Łączny dochód</b>	<b>1.155.852,15 zł</b>
Poniesione koszty z funduszu remontowego	1.055.973,42 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.	99.878,73 zł

## Działalność remontowa - 2020 r.

Do najważniejszych prac remontowych wykonanych w 2020 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 - 22.723,87 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 drewniane zjazdy i podjazdy do rowerów w budynkach Lipowa 1 i M. Reja 6

*Wszystkie roboty stolarskie wykonano na kwotę - 1.756,14 zł.*

### 3/ Roboty różne i wg planu remontowego na zlecenia wykonane w 2020 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 3,6,7,10, Wierzbowa 1 na kwotę - 54.700,00 zł;

- wykonano malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, węzeł c.o., przyłączy wody) w budynkach Mieszka I 2, B. Krzywoustego 5, 15 na kwotę - **23.700,00 zł**;
- wykonano remont naprawy ścian i sufitów balkonów w poszczególnych mieszkaniach wraz z pomalowaniem elewacji balkonowej budynku Mieszka I 12 na kwotę - **66.960,00 zł**;
- wykonano postawienie wiaty śmietnikowej ul. Wierzbowa 1 na kwotę - **10.221,55 zł**; i ul. Wojska Polskiego 41b na kwotę - **8.993,94 zł**.
- wymieniono i zamontowano nowe okienka piwniczne PCV w budynkach M. Reja 3,5,7,10, Mieszka I 2,5 na kwotę - **34.144,97 zł**;
- wykonano naprawę - remont nowej wylewki betonowej na posadzce korytarza piwnicznego w budynku Lipowa 3A na kwotę - **1.000,00 zł**;
- wykonano prace remontowe polegające na zamurowaniu, tynkowaniu i szpachlowaniu wraz z malowaniem otworów na klatce schodowej po rozkuciu przewodów wentylacyjnych na klatce schodowej budynku B. Krzywoustego 5 A B C na kwotę - **1.837,56 zł**;
- wykonano demontaż wszystkich płotków stalowych, przycięcia krzewów, tui, świerków, wycięcia zbędnych i dziko rosnących krzewów na wniosek mieszkańców budynku Wojska Polskiego 41b wraz z posprzątaniami na kwotę - **1.350,00 zł**;
- pomalowano pomieszczenia pralni po pożarze w budynku ul. Wojska Polskiego 41b klatka F na kwotę - **518,40 zł**;
- wykonano naprawę i likwidację przecieku nad mieszkaniem w budynku ul. Grunwaldzka 1 na kwotę - **1.296,00 zł**;
- wykonano niskociśnieniowe czyszczenie elewacji budynków z porostów, pleśni mchu i alg oraz zabezpieczenie przed ponowną korozją biologiczną przy ul. Mieszka I 11, Lipowa 3 na łączną kwotę - **49.064,40 zł**;
- wykonano remont pokrycia dachowego i kompleksową naprawę kominów wentylacyjnych w systemie płynnej gumy-poliuretanowej membrany HYPERTECTUM z wymianą wyłazów dachowych na budynkach Mieszka I 7, 13, 16, 23, Wierzbowa 1 na łączną kwotę - **222.000,00 zł**;
- wykonano naprawę pokryć dachowych przedsiionków wejściowych do budynków Mieszka I 3 a, e, Mieszka I 8 a,b,c, Mieszka I 11 c,d, Mieszka I 12 a,b, Mieszka I 15 a,b,c,d w systemie płynnej gumy-poliuretanowa membrana hydroizolacyjna HYPERTECTUM na łączną kwotę - **29.542,00 zł**;



- wykonano zabudowę z karton – gipsu pionu instalacji wod-kan po awarii pionu wodnego w budynku M. Reja 4 na kwotę – 529,20 zł;
- wykonano usunięcia przecieku wody gruntowej do piwnicy budynku Wojska Polskiego 41b/ kl. abc poprzez zaizolowanie ściany, naprawy zapadniętej kostki brukowej na opasce budynku i ułożenie betonowego odpływu wody od strony balkonowej na kwotę – 13.161,00 zł.
- wykonano remont – zagospodarowanie terenów zielonych na osiedlu M. Reja pomiędzy budynkami z wykonaniem klombów z nasadzeniem krzewów traw ozdobnych i drzew na kwotę – 21.291,30 zł;
- wykonano remont schodów wejściowych i podestów z kostki brukowej przy wejściach do budynku Modrzewskiego 1 na kwotę - 12.300,00zł;
- wykonano remont schodów wejściowych i podestów z kostki brukowej przy wejściach do budynku Kochanowskiego 1,3,5 na kwotę - 45.756,00zł;
- wykonano remont schodów wejściowych i podestów z kostki brukowej przy wejściach do budynku M. Reja 2 na kwotę - 15.252,00zł;
- wykonano remont schodów wejściowych i podestów z kostki brukowej przy wejściach do budynku M. Reja 4 na kwotę - 15.252,00zł;
- wykonano remont czyszczenie metodą chemiczno-ciśnieniową pionów kanalizacyjnych oraz poziomu piwnicznego do 1-ej studni w budynku B. Krzywoustego 9 na kwotę – 17.010,00 zł;
- wykonano remont czyszczenie metodą chemiczno-ciśnieniową pionów kanalizacyjnych oraz poziomu piwnicznego do 1-ej studni w budynku B. Krzywoustego 13 na kwotę – 15.120,00 zł;
- wykonano remont czyszczenie metodą chemiczno-ciśnieniową pionów kanalizacyjnych oraz poziomu piwnicznego do 1-ej studni w budynku B. Krzywoustego 15 na kwotę – 15.260,00 zł;
- wykonano remont czyszczenie metodą chemiczno-ciśnieniową pionów kanalizacyjnych ( kuchennych i łazienkowych ) oraz poziomu piwnicznego do 1-ej studni w budynku Mieszka I 17 na kwotę – 28.350,00 zł;

***Łącznie koszt robót różnych wyniósł – 704.610,32 zł.***

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

- wykonano remont poszerzenie chodnika dojścia do wiaty Mieszka I 3, poszerzenie utwardzenia terenu przy wiacie Mieszka I 11, Reja 5,7,8 Zielona 1,2 na kwotę - 9.348,00 zł;
- wykonano naprawę - remont utwardzenia terenu odcinka drogi ziemnej tłuczniem przy ul. B. Krzywoustego 5 na kwotę - 3.357,90 zł;
- wykonano remont drogi wewnętrznej z kostki brukowej i utwardzenia terenu płytami Meba pod miejsca postojowe przy budynkach B. Krzywoustego 7-15 na kwotę - 133.000,00 zł;
- wykonano oznakowanie poziome miejsc dla inwalidy na parkingu przy ul . Mieszka I 11 - 2 szt. , B. Krzywoustego 5 - 2 szt. na łączną kwotę - 4.428,00 zł;
- wykonano dodatkowe utwardzenie terenu skosu z kostki brukowej przy budynku M. Reja 4 na kwotę - 2.098,38 zł;
- wykonano naprawę zapadniętej kostki brukowej na drodze pomiędzy budynkami przy Mieszka I 18-19 i 22-23 z usunięciem awarii na sieci kanalizacyjnej na łączną kwotę - 3.679,32 zł;
- wykonano naprawę zapadniętego terenu zielonego przy parkingu M. Reja 3-5 oraz zapadniętej kostki brukowej na chodniku przy kotłowni M. Reja na łączną kwotę - 3.505,50 zł;

*Łącznie koszt remontowy i budowy parkingów, chodników, dróg wyniósł - 159.417,10 zł*

#### **5/ Przeprowadzono zabiegi sanitarne w 2020 r.**

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

DEZYNSEKCJĘ i DEZYNFEKCJĘ roczną w pomieszczeniach piwnicznych na kwotę - 9.402,12 zł;

Na zgłoszenia mieszkańców wykonano dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację w pomieszczeniach piwnicznych na łączną kwotę - 8.076,48 zł;

*Razem wydatkowano - 19.862,34 zł.*



**6/ Wykonano roczny przegląd przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych oraz kontroli sprawności stanu technicznego w 2020 r.**

- **na łączną kwotę 10.956,00 zł;**

- wykonano czyszczenie przewodów kominowych dymowych i gazowych na kwotę - **1.986,40 zł;**

- wykonano czyszczenie przewodów wentylacyjnych - **na kwotę 8.362,80 zł;**

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

**7/ Wykonano roczny przegląd budowlany zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego wszystkich budynków, lokali usługowych i placów zabaw należących do Spółdzielni - na kwotę 4.020,00 zł;**

**8/ Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych i elektryków wykonano w 2020 r. następujące prace remontowe w budynkach i na osiedlach:**

- **Zielona 2** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **2.550,00 zł;**

- **B. Krzywoustego 5** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniach - materiał na kwotę - **1.263,49 zł**

- **B. Krzywoustego 13** - wykonano wymianę pionu łazienkowego instalacji zw, cw i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu, materiał na kwotę - **516,14 zł;**

- **B. Krzywoustego 15** - wykonano wymianę pionu łazienkowego instalacji zw, cw i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu, materiał na kwotę - **589,04 zł;**

- wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.004,30 zł;**

- **Wierzbowa 1** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu, materiał na kwotę - **375,97 zł;**

- **M. Reja 2** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **5.082,77 zł;**

- wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.347,59 zł;**

- **M. Reja 3** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - **957,46 zł**;
- wykonano wymianę pionu kanalizacji sanitarnej i instalacji zw, cw w mieszkaniach, materiał na kwotę - **921,24 zł**;
- **M. Reja 5** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw w mieszkaniu, materiał na kwotę - **438,96 zł**;
- **M. Reja 7** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - **955,75 zł**;
- wykonano naprawę pionu instalacji zw, cw w mieszkaniu, materiał na kwotę - **387,49 zł**;
- **M. Reja 4** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - **1.097,25 zł**;
- wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **4868,40 zł**;
- **M. Reja 6** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - **1.096,99 zł**;
- wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **4.971,29 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu i pionu kanalizacji sanitarnej w mieszkaniach, materiał na kwotę - **526,55 zł**;
- **M. Reja 8** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - **1.098,08 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu i pionu kanalizacji sanitarnej w mieszkaniach, materiał na kwotę - **1.013,59 zł**;
- **M. Reja 10** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - **1.098,38 zł**;
- **Modrzewskiego 1** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu i pionu kanalizacji sanitarnej w mieszkaniach, materiał na kwotę - **1.624,53 zł**;
- wykonano montaż nowych koszy na śmieci typu Kacper przy budynku materiał na kwotę - **540,94 zł**;



- **Kochanowskiego 1,3,5** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu i pionu kanalizacji sanitarnej w mieszkaniach, materiał na kwotę - **2.818,40 zł**;
- **Wojska Polskiego 41b** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.375,52 zł**;
- wykonano wymianę słupa oświetleniowego do lampy OCP 70W materiał na kwotę - **608,27 zł**;
- **Mieszka I 3** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.653,40 zł**;
- **Mieszka I 4** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.096,58 zł**;
- **Mieszka I 5** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **547,80 zł**;
- **Mieszka I 7** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.102,86 zł**;
- **Mieszka I 8** - wykonano wymianę pionu instalacji zw i cw oraz cyrkulacji w mieszkaniach, materiał na kwotę - **2.563,83 zł**;
- wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.416,69 zł**;
- **Mieszka I 9** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **640,72 zł**;
- **Mieszka I 10** - wykonano wymianę pionu instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji cwu w mieszkaniach, materiał na kwotę - **1.119,98 zł**;
- wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **639,10 zł**;
- **Mieszka I 11** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w mieszkaniach, materiał na kwotę - **2.113,97 zł**;
- **Mieszka I 14** - wykonano wymianę pionu łazienkowego i kuchennego instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu i naprawę pionu wodnego w mieszkaniach, materiał na kwotę - **1.164,40 zł**;
- **Mieszka I 16** - wykonano wymianę poziomów piwnicznych instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji cwu w piwnicy budynku materiał na kwotę - **5.976,65 zł**;



- Mieszka I 17 - wykonano wymianę pionu łazienkowego i kuchennego instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w mieszkaniu, materiał na kwotę - 819,66 zł;
- Mieszka I 18 - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 8535,97 zł;
- wykonano wymianę pionu kuchennego instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu, materiał na kwotę - 430,33 zł;
- Mieszka I 19 - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 4.088,96 zł;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw w mieszkaniach, materiał na kwotę - 604,48 zł;
- Mieszka I 21 - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - 869,30 zł;
- Mieszka I 22 - wykonano wymianę pionu kuchennego zw, cw, w mieszkaniu, materiał na kwotę - 240,10 zł;
- Mieszka I 23 - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - 640,08 zł;
- Mieszka I 24 - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - 685,31 zł;
- Sienkiewicza 6 - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na ledowe (czujnik ruchu i zmięzchu) materiał na kwotę - 320,53 zł;
  
- Gołuchów Gorgolewskiego 1 - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 1.821,95 zł;
- Chocz Staszica 1b - wykonano naprawę instalacji RTV i anteny SAT na dachu budynku materiał na kwotę - 450,50 zł;

Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i elektryków wykonano w 2020 r. - 286 usług w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Pleszew i poza nią na łączną kwotę - 4.931,75 zł.

Usunięto siłami i środkami własnymi w 2020 r. przez konserwatorów wodno-kanalizacyjnych i elektryków GZM - 1.754 różnych awarii i usterek zgłoszonych przez mieszkańców osiedli do działu technicznego.

Podczas dyżurów po godzinach pracy w 2020 r. konserwatorzy wod-kan i elektrycy usunęli i zabezpieczyli 254 awarie zgłoszone przez lokatorów na łączną ilość - 352 godziny.

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 171 usterek domofonowych, w tym ujęte są też zmiany nazwisk w konsolach domofonowych na kwotę 36.248,10 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.

#### Działalność ciepłownicza w 2020 r.

W roku 2019 na działalność ciepłowniczą wydatковано 3.836 064,80 zł, a w 2020 r. 4.316 251,64 zł

Nastąpił wzrost kosztów w roku 2020 w stosunku do roku 2019 o 12,52 %

Produkcja energii cieplnej z „dużych” kotłowni w 2020 r. wyniosła:

Kotłownia ul. Warneńczyka	34 620,00 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	21 378,40 GJ

Całość ciepła na pokrycie zapotrzebowania dla lokali Spółdzielczych pochodzi z własnych źródeł. Ilość zużycia energii cieplnej (GJ) w roku 2020 r. w stosunku do roku 2019 wzrosła o 3,07 %.

	2019 r.	2020 r.
Kotłownia ul. Warneńczyka	23 430,130 GJ	24 229,470 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	17 166,530 GJ	17 615,100 GJ
Razem	40 596,660 GJ	41 844,570 GJ

Sprzedaż energii cieplnej odbiorcom zewnętrznym w 2020 r. wyniosła 20,71 %

Kotłownia ul. Warneńczyka	517 452,60 zł (netto)	6822,528 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	158 543,70 zł (netto)	1844,934 GJ
Razem:	675 996,30 zł	8667,462 GJ

Dostawę paliwa gazowego kontynuowano na podstawie wygranego przetargu PGNiG-e.

W wyniku niskich temperatur zewnętrznych sezony grzewcze są coraz dłuższe i tak sezon grzewczy 2019/2020 rozpoczęliśmy 19.09.2019r., a zakończyliśmy 01.06.2020r. Sezon 2018/2019 kończyliśmy 20.05.2019r, a obecny tj. 2020/2021 kończyliśmy 31.05.2021r. Coraz dłuższe okresy grzewcze powodują zwiększenie produkcji ciepła i generują coraz wyższe koszty ogrzania budynków.

W 2020 roku przeprowadzono przetarg i wyłoniono wykonawcę na **Remont, modernizację kotłowni osiedlowej przy ul. Reja 5**. Przetarg wygrała i prace wykonała firma GRAMET z Lubonia za łączną kwotę brutto 668 667,35 zł. Prace trwały przez cały okres przerwy między sezonami grzewczymi powodując wyłączenia w dostawie ciepłej wody, jednak przy tak szerokim zakresie prac przebiegły one sprawnie.

Szeroki zakres prac obejmował zmianę układu technologii odgazowania i zmiękczenia wody grzewczej z układu termicznego na nowoczesny i obecnie stosowany tj. układ odgazowania próżniowego wraz ze zbiornikami wody zapasowej i stacją uzdatniania. Zastosowano nowoczesny układ pomp obiegowych i kotłowych. Całkowicie wymieniono układ sterowania i automatyki kotłowni, który został oparty na oprogramowaniu i automatyce firmy SAUTER, tym samym ujednolicono systemy sterowania w kotłowniach osiedlowych przy ul. Reja i Warneńczyka. Wszystkie prace remontowe zostały zgłoszone i zakończone

odbiorami przez inspekcję UDT z wynikiem pozytywnym i możliwością eksploatacji kotłowni z nowymi urządzeniami technologicznymi.

Jeszcze przed rozpoczęciem prac remontowych kotły zostały poddane chemicznemu czyszczeniu z kamienia kotłowego i osadów – prace pod nadzorem UDT przeprowadziła specjalistyczna i uprawniona firma zewnętrzna. Kotły też przeszły niezbędne inspekcje UDT zgodnie z harmonogramem.

#### **W kotłowni osiedlowej przy ul Warneńczyka**

Wymieniono na nowe niesprawne zasuwy odcinające na zasilaniu i powrocie czynnika grzewczego do kotła K-1 i K-2. Zamontowano nową pompę w układzie stabilizacji ciśnienia wody w układzie technologii kotłowni. Zgodnie z harmonogramem przeprowadzono rewizję wewnętrzną i próbę ciśnieniową kotła K-1 przeprowadzoną przez UDT.

**Kotłownia na paliwo gazowe w Gołuchowie** wraz z systemem instalacji solarnej do podgrzewu ciepłej wody jest na bieżąco utrzymywana w prawidłowym stanie technicznym i eksploatowana zgodnie z założeniami i wskazaniem UDT co do eksploatacji urządzeń.

**Kotłownia na paliwo gazowe ul. Sienkiewicza w Pleszewie** prowadzono bieżący nadzór nad prawidłową eksploatacją kotłowni, w kotłowni wymieniono niesprawne naczynie ciśnieniowe typu Refix w układzie wody użytkowej. UDT przeprowadził rewizję zewnętrzną kotła.

**Kotłownia na paliwo - miał węglowy w m. Chocz.** W miesiącu marcu 2021 roku firma zewnętrzna na zlecenie Urzędu Gminy m. Chocz zaczęła opracowywać Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla obszaru miasta i gminy Chocz. Dział ciepłownictwa monitoruje sytuację i w przypadku możliwości będą konsultowane decyzje w sprawie zastosowania paliwa ekologicznego i likwidacji kotłowni węglowej w budynku przy ul. Staszica 1. Kotłownia jest opalana miałem węglowym, a sezonowe zużycie paliwa dla kotłowni od kilku lat wynosi średnio 24 t co generuje koszty samego paliwa w kwocie 20 tyś. złotych.

**Sieć ciepłownicza** w miesiącu maju w wyniku awarii sieci ciepłowniczej wykonano prace remontowe na sieci i przyłączy w rejonie ul Słowackiego 15.

W miesiącu wrześniu wykonano remont odcinka sieci ciepłowniczej z likwidacją mocno wyeksploatowanej i powodującej awarię komory ciepłowniczej przy boisku, sklepu Polo Market na ul. Reja, Modrzewskiego, zlikwidowano komorę ciepłowniczą i zastosowano zasuwy doziemne z nowymi odcinkami rur preizolowanych. Na osiedlu Reja pozostała jeszcze nie wyremontowana komora ciepłownicza znajdująca się przy kotłowni, której remont przewidziany jest w najbliższym okresie po wcześniejszym wykonaniu projektu.

**Węzły ciepłe** - w celu zmniejszenia strat ciepła i w miarę potrzeb prowadzone są prace termomodernizacyjne instalacji węzłów i instalacji w korytarzach piwnicznych oraz na remontowanych instalacjach ciepłej wody użytkowej.

Ze względu na okres użytkowania i niesprawność urządzeń wymieniono na nowe lub poddano legalizacji liczniki ciepła w budynkach: Mieszka I 9; B. Krzywoustego 13; B Krzywoustego 15; Mieszka I 18; Wojska Polskiego 41B;

W budynkach wymieniono urządzenia automatyki pogodowej firmy Siemens:

Kochanowskiego 2; B Krzywoustego 5; B Krzywoustego 15; Mieszka I 23; - regulator pogodowy RVD.

Reja 7; Mieszka I 21 - czujniki temperatur czynnika grzewczego, czujnika zewnętrznego.

W węzłach ciepłych n/w budynków wymieniono pompy obiegu grzewczego i cyrkulacyjne c.w.u.

Mieszka I 8 pompa cwu; Reja 2 pompa cwu; Poznańska 57 pompa cwu; B Krzywoustego 5 pompa cwu:

Mieszka I 11 pompa c.o.

W węzłach przeprowadzono niezbędne remonty wynikające z nieszczelności powstających w instalacji ciepłowniczej.

Mieszka I 11 wymiana odcinka rur instalacji cyrkulacji cwu; Mieszka I 15 wymiana odcinka rur instalacji cyrkulacji cwu; Mieszka I 23, Wierzbowa 1 wymiana niesprawnych zaworów w układzie wysokiego parametru.

W okresie maj - wrzesień przeprowadzono kompleksowe płukanie wymienników wody użytkowej za pomocą pomp płuczającej KAMIX.

**Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach mieszkaniowych.**

W 186 lokalach mieszkalnych (mimo pandemii i pewnych ograniczeń) dokonano regulacji nastaw zaworów termostatycznych oraz odpowietrzeń grzejników i instalacji wewnętrznych.

W 81 lokalach mieszkalnych wykonano naprawy, modernizację instalacji centralnego ogrzewania i wody użytkowej.

W następnych węzłach ciepłych budynku: Reja 3; Reja 4; Reja 5; Lipowa 1; Lipowa 5; Zielona 1; Wierzbowa 1; Wojska Polskiego 41 zamontowano inteligentny system automatyki pogodowej firmy E-Gain w celu optymalizacji zużycia energii cieplnej przez budynek.

W 2020 r na podstawie wniosku Starostwa Powiatowego dt. Zgłoszenia instalacji z której emisja nie wymaga pozwolenia zostało zlecone firmie PROEKO posiadającej uprawnienia rzeczoznawcy z listy Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa opracowanie emisji spalania i wpływu na środowisko z kotłowni osiedlowych gazowo - olejowych przy ul Warneńczyka i Reja - kotłownie spełniają dopuszczalne normy dotyczące emisji.

Zarząd Spółdzielni w 2020r. 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. Wszystkie założenia tej strategii zostały wykonane: dokończono termomodernizację budynków mieszkalnych, wymalowano wszystkie klatki schodowe, modernizowano i budowano drogi, parkingi i chodniki, pozyskano nowych odbiorców ciepła dla kotłowni, zagospodarowano większość terenu przy kotłowni na ul. Warneńczyka, wybudowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Grunwaldzkiej 5 i 7, wymieniono wodomierze tradycyjne na radiowe, modernizowano sieci kanalizacyjne i wodociągowe, wymieniane są place zabaw, mieszkańcy edukowani są w zakresie segregacji odpadów, został wdrożony pakiet e-czynsze oraz współpracujemy z jednostkami terytorialnymi w zakresie monitoringu na naszych osiedlach.

Ponadto została zamontowana instalacja fotowoltaiczna na biurowcu spółdzielni przy ul. M. Reja 5A.

Na kolejne lata Zarząd Spółdzielni planuje zakończenie malowania korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku oraz wymiany oświetlenia klatek schodowych na LED - owe, czyszczenie i malowanie zabrudzonych elewacji budynków, kontynuowanie remontów dróg wewnętrznych, chodników oraz parkingów. Dodatkowo nadal będą wykonywane 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.

W strategii rozwoju spółdzielni na kolejne lata 2021-2025 planujemy również kompleksową wymianę balustrad balkonowych, likwidację węzłów grupowych, modernizację kotłowni przy ul. Warneńczyka, pozyskiwanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, kompleksową naprawę połączeń dachowych, pozyskiwanie kolejnych odbiorców ciepła, a także dalszą edukację dotyczącą

segregacji odpadów wraz ze współpracą z jednostkami terytorialnymi w tym zakresie oraz w zakresie monitoringu na naszych osiedlach.

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 zmniejszania zadłużenia w opłatach czynszowych naszych mieszkańców. Wnosimy o przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020.

Pełnomocnik Zarządu

  
Janusz Katuszny

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

  
mgr Anna Konieczna

PREZES ZARZĄDU

  
mgr Monika Falk-Filipowicz

