

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie z działalności w 2022r.

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., 27.09.2021r., 14.10.2022r.;

Sprawy organizacyjne:

Wg stanu na dzień 31.12.2022r. liczba członków Spółdzielni wynosiła **2345**. Wielkość zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię wynosi: **104.896,60 m²** p.u.

Działalnością Spółdzielni w roku sprawozdawczym kierował dwuosobowy Zarząd. Na dzień sprawozdawczy średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na etaty wynosiło: w roku 2021 – 26,10 etatów, a w 2022 roku – 26,01. Sekretariat Zarządu Spółdzielni przyjął w 2022 r. zgodnie z księgą korespondencji 734 pisma. Pracownicy Spółdzielni według księgi korespondencji w 2022 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 2022r. Zarząd podpisał 8 aktów notarialnych z mieszkańcami, którzy złożyli wnioski o wyodrębnienie swoich lokali na tzw. odrębną własność. Na dzień 31.12.2022r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 590 lokali mieszkalnych i użytkowych z prawem odrębnej własności lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 28.927,40 m².

- wyodrębnione lokale mieszkalne - 546 o łącznej powierzchni użytkowej 27.076,20 m²,
- wyodrębnione lokale użytkowe - 5 o łącznej powierzchni użytkowej 1.235,80 m²,
- wyodrębnione garaże - 39 o łącznej powierzchni użytkowej 625,40 m²,

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

Na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia posiada 1242 mieszkania własnościowe o łącznej powierzchni 58.579,96 m² oraz 89 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 4.230,58 m².

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 16 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 2022,
- omówiono sprawozdanie finansowe za rok 2021,
- omówiono wymianę, dostawę i montaż indywidualnych podzielników ciepła wraz z obsługą systemu rozliczeń ciepła na potrzeby c.o. w zasobach SML-W,
- omówiono remont pokrycia dachowego i kominów wentylacyjnych w systemie płynnej gumy (hydronylon, płynna membrana uszczelniająca itp.) oraz wymianę wyłazów dachowych w budynkach wielorodzinnych przy ul. Mieszka I 18 oraz 22,
- omówiono remont drogi wewnętrznej od ul. Mieszka I 17 do Mieszka I 15.
- omówiono oferty dotyczące malowania korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach przy ul. Kochanowskiego 2, 4, ul. Lipowa 5, ul. Zielona 1, 2, ul. Mieszka I 7, 14, 17 w Pleszewie oraz ul. Gorgolewskiego 1 w Gołuchowie,
- omówiono wykonanie miejsc parkingowych dla inwalidów przy ul. Mieszka I 19 oraz ul. Zielonej 2,
- omówiono montaż wiaty śmietnikowej przy ul. Staszica w Choczu,
- omówiono oferty dotyczące przeprowadzenia rocznej kontroli instalacji gazowej,
- omówiono sprawy organizacyjne związane z przygotowaniem Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 07 października 2022 r.,
- omówiono uchwały i wnioski podjęte na Walnym Zgromadzeniu członków,
- podjęto decyzję o wyborze firmy na wykonanie kontroli obiektów mieszkalnych, usługowych i placów zabaw,
- omówiono kwestię ubezpieczenia majątku Spółdzielni w firmie UNIQA, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą.

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. W roku **2022** z tytułu **lokata** środków pieniężnych w bankach pozyskano środki finansowe w wysokości **117.658,64 zł.**

Działalność finansowo-gospodarcza:

AKTYWA

l.p.	Wyszczególnienie	Stan na koniec w tys. zł.		Struktura w %
		2021	2022	2022
1.	2.	3.	4.	5.
A.	Aktywa trwałe	26 700	25 692	60,4
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	26 635	25 630	60,2
II.	Należności długoterminowe	0	0	
III.	Inwestycje długoterminowe	-	-	
IV.	Inne rozliczenia międzyokresowe	65	62	0,2
B.	Aktywa obrotowe	7 318	8 101	19,0
I.	Zapasy	226	266	0,6
II.	Należności krótkoterminowe	1 142	511	1,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 606	5 203	12,2
	w tym środki pieniężne	3 606	5 203	12,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 344	2 121	5,0
C.	Należne wpłaty	9 005	8 773	20,6
	Suma aktywów	43 023	42 566	100,0

PASYWA

A.	Fundusz własny	28 421	27 426	64,5
I.	Fundusz podstawowy	20 971	20 342	47,8
II.	Fundusz zasobowy	6 943	6 793	16,0
III.	Zysk netto	507	291	0,7
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 602	15 140	35,5
I.	Zobowiązania długoterminowe	8 583	8 448	19,8
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 661	5 125	12,0
III.	Rozliczenia międzyokresowe	1 358	1 567	3,7
	Suma pasywów	43 023	42 566	100,0

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wyszczególnienie	2021r. w tys. zł	2022r. w tys. zł
Przychody operacyjne	11 365,4	11 473,6
Koszty operacyjne	11 513,2	11 401,6
Pozostałe przychody operacyjne	537,8	170,9
Pozostałe koszty operacyjne	72,3	46,7
Przychody finansowe	25,9	117,6
Koszty finansowe	0	0
Nadwyżka/niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi	-271,6	-46,1
Zysk brutto	615,2	359,9
Podatek	107,9	69,1
Zysk netto	507,3	290,8

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie		2022 r.
Szybkość inkasa należności (w dniach)	<u>przeciętny stan należności *365</u> przychód ze sprzedaży produktów i towarów	17,0
Szybkość spłaty zobowiązań	<u>przeciętny stan zobowiązań*365</u> koszty wytwarzania produktów i towarów	164,0
Wskaźniki płynności I (płynność bieżąca)	<u>majątek obrotowy</u> zobowiązania bieżące	1,58
Wskaźniki płynności II (płynność szybka)	<u>majątek obrotowy – zapasy</u> zobowiązania bieżące	1,11
Stopa zadłużenia w %	<u>zobowiązania długo i krótkoterminowe</u> suma aktywów	35,6
Sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym	<u>kapitał własny</u> majątek trwały	106,8
Pokrycie majątku trwałego kapitałami stałymi w %	<u>kapitał własny + zob. długoterminowe</u> majątek trwały	139,6

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2017 – 2022 kształtowały się następująco:

- 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
- za rok 2021 – niedobór 271.552,27 zł
- narastająco na 31,12,2021r. – nadwyżka 896.176,09 zł
- za rok 2022- niedobór – 46.101,41 zł
- narastająco na 31.12.2022r. – nadwyżka 1.137.376,47 zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 roku posiadała zobowiązanie długoterminowe wobec banku BGK z tytułu budowy budynków wielorodzinnych przy ul. Grunwaldzkiej w wysokości 8.386 159,01 zł, na dzień 31.03.2023r. wyniosło **8.365.774,55 zł**. Zobowiązanie to jest spłacane przez mieszkańców nowych bloków przy ul. Grunwaldzkiej 5 i 7.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI ZA ROK 2022

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz garaży w SMLW Pleszew według stanu na dzień 31.12.2021 roku wyniosło 287.982,35 zł, podczas gdy na dzień 31.12.2022 r. wyniosło 334.551,90 zł i jest wyższe kwotowo o 46.569,55 zł.

Istotny jest fakt, że nastąpiło procentowe obniżenie zadłużeń czynszowych pomimo faktu zwiększenia ich naliczeń o 16%.

Podobnie, jak w latach poprzednich wskaźnik zadłużenia utrzymuje tendencję spadkową.

Zestawienie porównawcze zadłużenia lokali mieszkalnych w przestrzeni czasowej 2013–2022 pozwala pozytywnie ocenić wskaźnik zadłużenia za rok 2022.

Tabela nr 1. Wskaźniki zadłużenia w latach 2013-2022

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
4,92%	4,12%	3,78%	4,13%	3,62%	3,36%	3,22%	3,59%	2,94%	2,85%

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

W 2022 r. z uwagi na zmniejszenie obostrzeń związanych z pandemią SARS-CoV-2 Zarząd Spółdzielni intensyfikował czynności zmierzające do obniżenia zadłużenia społeczności spółdzielczej na rzecz SMLW Pleszew, w stosunku do roku poprzedniego. 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.

Stan zaległości czynszowych na dzień 28.02.2022r. wynosił 299.568,95 zł, natomiast na dzień 28.02.2023r. wynosi 326.940,57 zł. Jest więc **wyższy kwotowo o 27.371,62 zł**.

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

Lp.	Budynki zlokalizowane przy poszczególnych ulicach	Zadłużenie na dzień 28.02.2022r.	Zadłużenie na dzień 28.02.2023r.
1.	ul. M. Reja, ul. Modrzewskiego, ul. Kochanowskiego 1,3,5	82.839,86 zł	104.455,58 zł
2.	ul. Kochanowskiego 2, 4, ul. Poznańska, ul. Zielona	20.015,17 zł	13.569,71 zł
3.	ul. Wierzbowa, ul. Lipowa oraz domki jednorodzinne	27.934,91 zł	41.053,00 zł
4.	ul. Mieszka I	117.870,11 zł	110.689,73 zł
5.	ul. B. Krzywoustego	12.579,74 zł	12.823,56 zł
6.	ul. Grunwaldzka	29.205,19 zł	37.858,21 zł
7.	ul. Woj. Polskiego	2.298,81 zł	1.224,36 zł
8.	ul. Sienkiewicza	152,30 zł	0 zł
9.	ul. Gogolewskiego w Gołuchowie	3.519,07 zł	1.979,75 zł
10.	ul. Staszica w Choczu	1.673,10 zł	1.000,72 zł
11.	garaże	1.480,69 zł	2.285,95 zł
	RAZEM	299.568,95 zł	326.940,57 zł

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 411 dłużników na kwotę 390 tys. zł;
- przeprowadzono rozmowy z 36 dłużnikami na kwotę 81 tys. zł;
- skierowano sprawy do wezwania przez radcę prawnego 43 dłużników na kwotę 135 tys. zł;
- skierowano sprawy do sądu wobec 4 dłużników na kwotę 39 tys. zł;
- uzyskano nakazów/wyroków 2 na kwotę 18 tys. zł;
- skierowano sprawy do komornika wobec 4 dłużników na kwotę 46 tys. zł;

Tabela nr 3. Wysokość zadłużenia w poszczególnych miesiącach 2022 r.

L.p.	Miesiąc	Wysokość zadłużenia
1.	I'2022	296.356,85
2.	II'2022	299.568,95
3.	III'2022	296.948,46
4.	IV'2022	300.055,10
5.	V'2022	308.793,15
6.	VI'2022	341.459,41
7.	VII'2022	333.334,35
8.	VIII'2022	338.805,01
9.	IX'2022	369.278,97
10.	X'2022	353.019,65
11.	XI'2022	345.660,19
12.	XII'2022	334.551,90

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Stan zasobów na dzień sprawozdawczy wynosi 94.487,04m² p.u. - w tym powierzchnia lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych wynosi 4.893,76 m² p.u. Powierzchnia kotłowni 1.369,90 m².

Powierzchnia mieszkań ogrzewanych wynosi 88.550,17 m² p.u. w tym Gołuchów i Chocz 1.861,47 m² powierzchni użytkowej.

W swojej administracji Spółdzielnia posiada 54 budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 92.558,38 m² i 1.869 mieszkaniach oraz 7 domków jednorodzinnych segmentowych.

Zarządzane budynki ogrzewane były w 2022 roku z 5 źródeł ciepła: kotłownia przy ul. Warneńczyka, M. Reja, Sienkiewicza, w Gołuchowie i Chocz. Podstawowym zadaniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest przede wszystkim utrzymanie istniejących budynków w należytym 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 2022r. w grupie usług komunalnych kształtowały się następująco:

- ścieki z wód opadowych i roztopowych do urządzeń kanalizacji ogólnospławnej **38.260,23 zł.**

W roku 2021 na zakup energii elektrycznej wydatkowano kwotę **371.670,42 zł.**

W roku 2022 na zakup energii elektrycznej wydano **390.139,33 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 2022 wydatkowano na ten cel **1.389.948,79 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 **4.160,12 zł.** Wartość bez opłaty abonamentowej za wodomierze i ścieki wynosi **1.385.788,67 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 **1.321.745,10 zł.**

Niedobór wynosi **64.043,57 zł** co stanowi **4,62 %** 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 48,8 %, woda i kanalizacja 11,9%; opłata za śmieci 9,4%; pozostałe 29,9 % przeznaczone jest na pokrycie kosztów bieżącej działalności Spółdzielni.

Wyłączając koszty sprzątania klatek, wymiany wodomierzy, opłaty za domofony, na eksploatację i fundusz remontowy członek Spółdzielni przeznacza **26,8%** ogółu wnoszonych opłat, a w roku ubiegłym było to **28,9%**.

Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego na 01.01.2022 r.	550,01 zł
Wpływy członków	1.322.093,97 zł
Poniesione koszty z funduszu remontowego	1.301.654,44 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2022 r.	20.989,54 zł

Działalność remontowa - 2022 r.

Do najważniejszych prac remontowych wykonanych w 2022 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 - 75.254,83 zł.

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

Wykonanie zabezpieczenia płytą OSB wybitych szyb przez zerwaną papę z dachu budynku sąsiadującego podczas wichury w dniu 17.02.2022r.

Remont i naprawa piaskownic, sprzętu zabawowego wraz z malowaniem, wykonano deski do naprawy ławek i stołów, wykonano drewniane zjazdy i podjazdy do rowerów, wykonano zabezpieczenia wnętrza kabin wind.

Wszystkie roboty stolarskie wykonano na kwotę - 6.501,68 zł.

3/ Roboty różne i wg planu remontowego na zlecenia wykonane w 2022 r. w zasobach Spółdzielni i osiedlach:

- wykonano malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, węzeł c.o., przyłącze wody) w budynkach Gołuchów Gorgolewskiego 1; Kochanowskiego 2, 4; Zielona 1, 2; Lipowa 5; Mieszka I 7, 14, 17 na kwotę - **72.450,00 zł**;

- wykonano montaż - przestawienie wiaty śmietnikowej przypisanej do budynku ul. Staszica 1b w Choczcu na kwotę - **15.456,24 zł**;

- wymieniono i zamontowano nowe okienka piwniczne PCV w budynkach Mieszka I 14, 15, 16, 21 na kwotę - **56.144,00 zł**;

- wykonano remont drogi wewnętrznej wraz z parkingiem od Mieszka I 17 do Mieszka I 15 oraz z remontem chodnika przed budynkiem i wykonaniem miejsc postojowych dla rowerów na kwotę - **275.000,01 zł**;

- wykonano remont chodnika asfaltowego na chodnik z kostki brukowej przy parkingu Mieszka I 17 do Mieszka I 15 i jego przedłużenie oraz oznakowanie

poziome i pionowe znakiem na parkingu (miejsca dla osoby niepełnosprawnej) na kwotę – **20.168,33 zł**;

- wykonano remont drogi wewnętrznej od Mieszka I 18-19 do Warneńczyka i chodnika w szczycie budynku Mieszka I 17 na kwotę – **140.673,13 zł**;

- wykonano prace remontowe polegające na remoncie schodów wejściowych betonowo – lastrykowych do lokali usługowych budynku Lipowa 3 wraz z remontem terenu utwardzonego trylinką na kostkę brukową na kwotę - **59.655,00 zł**;

- wykonano prace remontowe polegające na montażu brakujących kratki wentylacyjnych w stropodachu budynku Mieszka I 10,15,16,17,18, B. Krzywoustego 13, 15 na kwotę – **9.739,92 zł**;

- wykonano remont pokrycia dachowego i kompleksową naprawę kominów wentylacyjnych w systemie płynnej gumy Hydronylon z wymianą wyłazów dachowych na budynkach Mieszka I 18, 22 na łączną kwotę – **216.846,82 zł**;

- wykonano remont – naprawę elewacji budynku M. Reja 4 po wicherze Dudley uszkodzonych konstrukcji balkonowych, posadzek i opierzeń balkonowych, uzupełnienie styropianem i tynkiem uszkodzonych miejsc elewacji i pomalowaniem, wymianę parapetów zewnętrznych na kwotę – **42.212,00 zł**;

- wykonano remont - naprawę zapadniętej drogi z kostki brukowej i naprawy kanalizacji sanitarnej zewnętrznej w drodze przy budynku Mieszka I 19 oraz naprawę zapadniętej kostki brukowej na terenie parkingu wraz z poszerzeniem miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej i oznakowanie poziome na kwotę – **20.787,00 zł**;

- wykonano remont naprawę ściany elewacji budynku Wierzbowa 1 zatynkowanie dziur nad zadaszeniami balkonowymi na kwotę - **2.376,00 zł**;

- wykonano remont malowanie przęsł metalowych ogrodzenia przy domkach jednorodzinnych M. Reja 11, 13 wraz ze spoinowaniem płytek na schodach wejściowych i remontem cokołu nad węzłem c.o. na kwotę - **5.986,00zł**;

- wykonano naprawę wjazdu z kostki brukowej wraz z utwardzeniem kostką brukową wejść na tarasy balkonowe oraz nawiezenie tłucznia i zwałowanie pod miejsca parkingowe przy domkach jednorodzinnych Reja 11, 13, Lipowa 5abcd na kwotę – **12.300,00 zł**;

- wykonano remont zapadniętego odcinka opaski z kostki brukowej w szczycie budynku Mieszka I 11 oraz naprawę elewacji szczytowej budynku poprzez zatynkowanie dziur na kwotę – **6.666,00 zł**;

- wykonano usunięcia awarii sieci wodociągowej przy budynku Mieszka I 14 na kwotę - **6.252,55zł**;

- wykonano utwardzenia terenu kostką brukową pod wiatę śmietnikową przy budynku Lipowa 3 na kwotę - **6.765,00zł**;

- wykonano remont zapadniętego chodnika z kostki brukowej w szczycie budynku B. Krzywoustego 13 oraz zapadniętej kostki brukowej na parkingu przy budynku Zielona 2 na kwotę – **3.075,00 zł**;
- wykonano remont czyszczenie metodą chemiczno-ciśnieniową pionów kanalizacyjnych oraz poziomu piwnicznego do 1-ej studni w budynku M. Reja 6 na kwotę – **22.680,00 zł**;
- wykonano montaż nasad kominowych wraz z turbowentami na przewody kominowe wentylacyjne w poszczególnych mieszkaniach budynków Mieszka I 13, 17 na kwotę – **2.797,20 zł**;
- wykonano usługę malarską polegającą na pomalowaniu klatki schodowej budynku M. Reja 6A po zalaniu przez dach na kwotę- **1.890,00 zł**;
- wykonano usługę malarską polegającą na pomalowaniu ściany i sufitu po zaciekach na IV piętrze budynku Mieszka I 9 B i na parterze budynku Zielona 1A po odpadnięciu tynku i zaszpachlowaniu sufitu na kwotę – **626,40 zł**;
- wykonano usługę malarską polegającą na pomalowaniu drzwi wejściowych do piwnicy i naprawę uszkodzonego narożnika ściany w budynku Mieszka I 7 oraz pomalowaniu ściany na klatce schodowej budynku B. Krzywoustego 5 - IV piętro na kwotę – **300,00 zł**;
- wykonano usługę uszczelnienia parapetów zewnętrznych w budynkach. Reja 8, Lipowa 5 na kwotę – **864,00 zł**;
- wykonano remont opierzenia balkonu, uszczelnienia, naprawy sufitu balkonowego, naprawy elewacji przy balkonie na budynku Wojska Polskiego 41b na kwotę – **2.376,00 zł**;
- wykonano remont sufitu i ściany balkonu na budynku Mieszka I 12/17, 18 i 15/16 oraz uszczelnienie płytek na posadzkach balkonów budynku Mieszka I 12/19, 20 przed przeciekami poniżej na kwotę – **9.190,80 zł**;
- wykonano czyszczenia ścian porażonych grzybami pleśniowymi wraz z wykonaniem izolacji ścian preparatem Izomur przed zawilgoceniem i pomalowanie ścian w budynku Mieszka I 13 oraz remont naprawę sufitu balkonu na kwotę – **2.948,40 zł**;
- wykonano remont naprawę sufitów balkonów na budynkach Mieszka I 11 i Mieszka I 8 na kwotę – **12.852,00 zł**;
- wykonano remont naprawę policzków – cokołów balkonowych i obróbek blacharskich balkonów na budynkach Mieszka I 3 , M. Reja 4, Modrzewskiego 1 na kwotę – **11.664,00 zł**;
- wykonano zabiegi pielęgnacyjne na drzewostanie i krzewach osiedli M. Reja, Mieszka I , Wojska Polskiego 41b, B. Krzywoustego na kwotę – **18.252,00 zł**;

Łącznie koszt robót różnych wyniósł – 1.058.993,80 zł.

4/ Przeprowadzone zabiegi sanitarne w 2022 r.

DERATYZACJĘ roczną w pomieszczeniach piwnicznych na kwotę – **2.083,62 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 - **5.501,90 zł**;

Razem wydatkowano - 16.987,64 zł.

5/ Wykonano roczny przegląd przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych oraz kontroli sprawności stanu technicznego w 2022 r.

- **na łączną kwotę 13.258,00 zł**;

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

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

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

6/ Wykonano okresową roczną kontrolę stanów technicznych sprawności i wartości obiektów użytkowych (**przegląd konstrukcyjno-budowlany**) zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego wszystkich budynków, lokali usługowych i placów zabaw należących do Spółdzielni - na kwotę **4.450,14 zł**;

7/ Zrealizowano **104 wnioski mieszkańców** dotyczące zwrotów za wymianę stolarki okiennej na kwotę – **113.386,17 zł**.

8/ Własną ekipą konserwatorów wodno – kanalizacyjnych i elektryków wykonano w 20225 r. następujące prace remontowe w budynkach i na osiedlach:

- **Poznańska 57** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę – **1.486,00 zł**;

- wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmiernych) materiał na kwotę – **517,96 zł**;

- **Kochanowskiego 2** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmiernych) materiał na kwotę – **420,81 zł**;

- wykonano wymianę odcinka poziomego piwnicznego instalacji zw, materiał na kwotę – **393,49 zł**;

- **Kochanowskiego 4** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **294,40 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw, i cwu z mieszkania do piwnicy materiał na kwotę - **360,70 zł**;
- **Zielona 1** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **590,57 zł**;
- **Zielona 2** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **589,00 zł**;
- **Lipowa 1** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **5.454,60 zł**;
- **Lipowa 3** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **4.310,02 zł**;
- **Wierzbowa 1** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **1.886,05zł**;
- **B. Krzywoustego 13** - wykonano wymianę pionu łazienkowego instalacji zw, cw, cwu i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu do piwnicy materiał na kwotę - **814,09 zł**;
- **M. Reja 3** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu materiał na kwotę - **719,00 zł**;
- wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **4.144,00 zł**;
- **M. Reja 5** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **6846,80 zł**;
- **M. Reja 7** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **7.734,57 zł**;
- **M. Reja 2** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu oraz pionu kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu do piwnicy, materiał na kwotę - **330,81 zł**;
- **M. Reja 4** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu oraz pionu kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu do piwnicy oraz w dwóch mieszkaniach materiał na kwotę - **1.755,46 zł**;

- **M. Reja 8** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **9.713,55 zł**;
- **Mieszka I 5** - wykonano wymianę i montaż nowych wycieraczek stalowych na wejściach do budynku, materiał na kwotę - **847,36 zł**;
- **Mieszka I 8** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **7.543,80 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu nr 12 materiał na kwotę - **642,72 zł**;
- **Mieszka I 9** -- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniach materiał na kwotę - **972,14 zł**;
- **Mieszka I 11** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w mieszkaniach materiał na kwotę - **1.343,58 zł**;
- wykonano montaż nowej ławki parkowej z ustawieniem, materiał na kwotę - **215,47 zł**.
- **Mieszka I 14** - wykonano wymianę pionu łazienkowego i kuchennego instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu oraz kanalizacji sanitarnej z mieszkania do piwnicy materiał na kwotę - **1.389,66 zł**;
- **Mieszka I 15** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **10.220,65 zł**;
- wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **62,40 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu do piwnicy oraz w kolejnym mieszkaniu materiał na kwotę - **690,79 zł**;
- **Mieszka I 16** - wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **27,30 zł**;
- **Mieszka I 17** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **8.366,77 zł**.
- wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **58,50 zł**;
- wykonano zakup i montaż stojaków na rowery materiał na kwotę - **624,72 zł**;
- **Mieszka I 18** - wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **50,70 zł**;
- **Mieszka I 19** - wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **78,00 zł**;

- **Mieszka I 21** - wykonano wymianę poziomów piwnicznych instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji c.w.u materiał na kwotę - **9.524,80 zł**.
- **Mieszka I 22** - wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **74,10 zł**;
- **Mieszka I 23** - wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **39,00 zł**;
- **Mieszka I 24** - wykonano wymianę oświetlenia piwnic budynku na żarówki LED 4,5 W materiał na kwotę - **50,70 zł**;
- **Grunwaldzka 1** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na oprawy Ledy (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **648,12 zł**;
- **Grunwaldzka 3** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na oprawy Ledy (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę - **769,08 zł**;
- **Sienkiewicza 6** - wykonano wymianę wodomierzy radiowych zw, cw, u mieszkańców po 5-latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **892,20 zł**;
- **Chocz Staszica 1b** - wykonano montaż nowego oświetlenia klatki schodowej budynku na oprawy Ledy (czujnik ruchu i zmierzchu) materiał na kwotę- **590,80 zł**;

Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i elektryków wykonano w **2022 r.** - **311 usługi** w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Pleszew i poza nią na łączną kwotę - **15.685,24 zł**.

Usunięto siłami i środkami własnymi w **2022 r.** przez konserwatorów wodno-kanalizacyjnych i elektryków GZM - **2.842** różnych **awarii i usterek** zgłoszonych przez mieszkańców osiedli do działu technicznego.

Podczas dyżurów po godzinach pracy w **2022 r.** konserwatorzy wod- kan i elektrycy usunęli i zabezpieczyli **222 awarii** zgłoszonych przez lokatorów na łączną ilość - **386 godzin**.

Wykonano szereg innych prac na warsztacie GZM takich jak: naprawa i malowanie ławek z osiedli, naprawa zamków drzwiowych i wymiana wkładek patentowych przy drzwiach piwnicznych, naprawa i regulacja samozamykaczy przy drzwiach wejściowych, spawanie i naprawa poręczy stalowych na klatkach schodowych wraz z naprawą okładziny poręczowej, naprawa zamków przy wiatach śmietnikowych itp.

12/ Usunięto 187 usterek domofonowych, w tym ujęte są też zmiany nazwisk w konsolach domofonowych na kwotę 48.154,90 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.

13/ W roku 2022 dokonano **przeglądu instalacji gazowej w mieszkaniach oraz w kotłowniach spółdzielczych** zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego na kwotę **14.650,65 zł.**

Działalność ciepłownicza w 2022 r.

W roku **2021** na działalność ciepłowniczą wydatkowano **5. 187.222,75 zł**, a w **2022 r.** **5 023 390,13 zł**

Nastąpił spadek kosztów w **2022 r.**, w stosunku do roku 2021 o **3,16 %**
Spadek kosztów w **stosunku do niewielkiego wzrostu zużycia energii cieplnej o 3,83%** wynikał z **bardzo korzystnych cen paliwa gazowego** na podstawie cen zawartych umową z PGNiG w roku 2021 z gwarancją ceny do sierpnia 2023r i wprowadzonych przez Rząd **tarcz obniżającymi stawki podatku VAT na energię elektryczną i paliwo gazowe.**

Produkcja energii cieplnej z „dużych” kotłowni w 2022 r. wyniosła:

Kotłownia ul. Warneńczyka	33 752,00 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	20 623,60 GJ
Razem:	54 375,60 GJ

Całość ciepła na pokrycie zapotrzebowania dla lokali Spółdzielczych pochodzi z własnych źródeł. **Ilość zużycia energii cieplnej (GJ)** w roku 2022 r. w stosunku do roku 2021 **wzrosła o 3,83 %.**

	2021 r.	2022 r.
Kotłownia ul. Warneńczyka	27 441,055 GJ	30 276,187 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	19 003,200 GJ	17 947,191 GJ
Razem	46 444,255 GJ	48 223,378 GJ

Sprzedaż energii cieplnej odbiorcom zewnętrznym w 2022 r. wyniosła **15,16 %** całej produkcji.

Kotłownia ul. Warneńczyka	650 751,57 zł (netto)	6400,177 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	200 048,52 zł (netto)	1841,511 GJ
Razem:	850 800,09 zł	8241,688 GJ

W 2022 r. została sporządzona i zatwierdzona Taryfa dla ciepła. Od m-ca stycznia, sprzedaż ciepła dla odbiorców obcych jak i również własnych, była fakturowana wg nowych cen Taryfy.

Dostawę paliwa gazowego dla Spółdzielni kontynuuje PGNiG z bardzo korzystną ceną w stosunku do cen obowiązujących obecnie na rynku paliw, umowa obowiązuje do sierpnia 2023.

Sezon grzewczy 2021/2022 rozpoczęliśmy 16.09.2021r., zakończyliśmy 09.05.2022r. i trwał ponad 7 m-cy.

W kotłowni osiedlowej przy ul. Reja

Po remoncie układu technologii, automatyki i sterowania kotłowni, który odbył się w 2020r, kotłownia nie generowała kosztów związanych z naprawami.

Konserwatorzy SML-W przeprowadzili wymianę elementów czopuchu spalin i komina w kotłowni i na zewnątrz obiektu przy kotle K-1 i K-2.

Prowadzili bieżące konserwacje z czyszczeniem komór paleniskowych kotłów, filtroadmulaczy i układów technologicznych kotłowni.

Zgodnie z harmonogramem przeprowadzono rewizję zewnętrzną K-1 i K-2 oraz pozostałych urządzeń ciśnieniowych kotłowni przez inspekcje UDT.

W kotłowni osiedlowej przy ul. Warneńczyka

Serwis palników firmy Weischaup przeprowadził naprawę i regulację ścieżki gazowej z wymianą reduktora gazu przy kotle nr 2. Serwis automatyki i wizualizacji kotłowni wymienił zabezpieczenia elementy sterowania pracą kotła nr 2.

Konserwatorzy spółdzielni na bieżąco usuwali awarie i prowadzili konserwację w układzie technologii kotłowni.

Zgodnie z harmonogramem przeprowadzono rewizję zewnętrzną K-1 i K-2 oraz pozostałych urządzeń ciśnieniowych kotłowni przez inspekcje UDT.

Kotłownia na paliwo gazowe w Gołuchowie

Przeprowadzono remont wewnętrznej instalacji technologicznej kotłowni wraz z instalacją solarną podgrzewu ciepłej wody, naprawiono i uzupełniono izolację termiczną na wskazanych instalacjach. Kotłownia utrzymywana w prawidłowym stanie technicznym i eksploatowana zgodnie z założeniami.

Zgodnie z harmonogramem przeprowadzono rewizję zewnętrzną kotła oraz pozostałych urządzeń ciśnieniowych kotłowni przez inspekcje UDT.

Kotłownia na paliwo gazowe ul. Sienkiewicza w Pleszewie

Naprawiono układ sterowania i automatyki palnika kotła, przeprowadzono czyszczenie komory paleniskowej kotła, instalacji hydraulicznej kotłowni.

Kotłownia utrzymywana w prawidłowym stanie technicznym i eksploatowana zgodnie z założeniami. Zgodnie z harmonogramem przeprowadzono rewizję zewnętrzną kotła oraz pozostałych urządzeń ciśnieniowych kotłowni przez inspekcje UDT.

Kotłownia na paliwo stałe eko-groszek w m. Chocz.

Sezon grzewczy rozpoczęto 21.09.2021r. a zakończono 09.05.2022r. Na ogrzanie budynku spalono 22,5 t ekogroszku. W roku 2022 ze względu na gwałtowny wzrost cen opału do poziomu 2600,00 zł netto za 1 tonę, nie podjęto wcześniej planowanej

wymiany kotła. W celu i konieczności segregacji odpadów zakupiono pojemniki na popiół.

Sieć ciepłownicza

Borykamy się z określonymi ubytkami wody sieciowej, dlatego cały czas prowadzimy i będziemy prowadzić działania mające na celu znalezienie miejsca oraz przyczyny ubytków. Jednocześnie zwracamy się do wszystkich naszych mieszkańców, którzy zauważą nieszczelności w instalacji grzewczej czy sieci przesyłowej o informację do Spółdzielni lub działu ciepłownictwa.

W trakcie sezonu grzewczego wykryto i usunięto nieszczelności w sieci ciepłowniczej osiedla Reja na odcinku ul. Słowackiego i odcinku ul. Reja pomiędzy budynkami Reja 6-8-10. Natomiast na osiedlu Mieszka I zasilanego siecią ciepłowniczą z kotłowni przy ul. Warneńczyka - przy budynku Mieszka 12.

Przeprowadzono przegląd i konserwację zasuw doziemnych sieci ciepłowniczej przy ul. B. Krzywoustego 13 i Mieszka I 21-22.

Z powodu rozwiązania umowy o dostarczanie ciepła dla budynku PTBS przy ul. Batorego 2 – odłączono wskazany budynek od sieci ciepłowniczej.

Podpisano umowy i wznowiono dostawę ciepła do budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Władysława Jagiełły 1 i 3.

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.

W wyniku niesprawności, okresu użytkowania i konieczności napraw i legalizacji wymieniono na nowe ciepłomierze w budynkach Mieszka I 7, Reja 5, Lipowa 1, Kochanowskiego 2, Poznańska 57.

W celu obniżenia kosztów eksploatacji większość regulatorów węzłowych jest poddawana naprawie, tylko w celu zapewnienia sytuacji awaryjnej utrzymujemy minimalny stan magazynowy.

W wyniku awarii wymieniono, poddano naprawie regulatory pogodowe odpowiadające za utrzymanie określonych parametrów instalacji grzewczej w mieszkaniach tj. centralnego ogrzewania i ciepłej wody - B. Krzywoustego 5, Mieszka I 7.

W węźle ciepłym budynku Mieszka I 15 wymieniono uszkodzoną pompę c.o. na nową ekonomiczną Grundfoss Magna 3.

W budynku przy ul. Mieszka I 24 pilotażowo wymieniono w wszystkich mieszkaniach zawory i głowicę termostatyczne Danfoss RAW 5116, które określają minimalną temperaturę w zamontowanym pomieszczeniu na poziomie 16°C i spełniają wymagania stawiane w rozporządzeniu o efektywności energetycznej budynku.

W węzłach przeprowadzono niezbędne prace wynikające z nieprawidłowego działania urządzeń, awarii i nieszczelności powstających w instalacji ciepłowniczej.

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 dokonano regulacji nastaw zaworów termostatycznych oraz odpowietrzenia grzejników i instalacji wewnętrznych.

W **59 lokalach** mieszkalnych wykonano naprawy, modernizację instalacji centralnego ogrzewania i wody użytkowej.

W miesiącu marcu zostały przygotowane i złożone do Urzędu Miasta deklaracje związane ze źródłami emisji, tj. CEEB Centralna Ewidencja Emisji Budynków. A także deklaracje i wnioski do PGNiG i firmy ENERGA w celu zagwarantowania cen paliwa gazowego i energii zgodnych Rozporządzeniami Rządu.

Zarząd Spółdzielni w 2022r. 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 2021-2025.

W planach na kolejne lata priorytetem są przede wszystkim działania zmierzające do zminimalizowania skutków sytuacji na rynku energetycznym oraz inflacji. W szczególności dotyczące energii elektrycznej i ciepłej.

W celu zmniejszania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej kontynuowane są wymiany izolacji na poziomach znajdujących się w piwnicach. W bieżącym roku zostanie wykonana modernizację instalacji elektrycznej w kotłowni przy ul. Warneńczyka. Ponadto planujemy ogłoszenie przetargu na projekt oraz kosztorys w zakresie rozdzielania węzłów grupowych na osiedlu Mieszka I oraz podejmowanie kroków zmierzających do zmniejszenia zużycia energii.

Widzimy także duże potrzeby remontowe w naszych zasobach. W kolejnych latach czekają nas zadania wynikające z kontroli Powiatowej Straży Pożarnej w Pleszewie związane z montażem głównych wyłączników prądu w nieruchomościach czy też kwestią dróg przeciwpożarowych do budynków. Niestety również ceny remontów zwiększyły się znacząco, co przekłada się na ilość wykonywanych remontów i modernizacji. Aby zwiększyć zakres remontów należy zwiększyć zaliczkę na fundusz remontowy. Stawki nieznacznie będą się różnić pomiędzy dwoma grupami budynków. Ich wysokość wynika z potrzeb remontowych oraz aktualnego stanu finansowego na funduszu remontowym w każdym budynku.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. W głównej mierze 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 z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2022.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

mgr Anna Konieczna

PREZES ZARZĄDU

mgr Monika Pańk-Filipowicz

