

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Pleszewie z działalności w 2023r.

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 2021, poz. 648; z 2023, poz. 1450), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 438, 1463, 1681), ustawy o własności lokali z 24.06.1994r. (Dz. U. z 2021r., poz. 1048; z 2023r., poz. 1688) 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., 16.05.2023r.;

Sprawy organizacyjne:

Wg stanu na dzień 31.12.2023r. liczba członków Spółdzielni wynosiła **2475**. 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 2022 - 26,01 etatów, a w 2023 roku - 25,15.

Sekretariat Zarządu Spółdzielni przyjął w 2023 r. zgodnie z księgą korespondencji 866 pism. Pracownicy Spółdzielni według księgi korespondencji w 2023 roku przygotowali 628 pisma.

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 2023r. Zarząd podpisał 12 aktów notarialnych z mieszkańcami, którzy złożyli wnioski o wyodrębnienie swoich lokali na tzw. odrębną własność. Na dzień 31.12.2023r. w zasobach Spółdzielni znajdowały się 602 lokale mieszkalne i użytkowe z prawem odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej 29.454,01 m².

- wyodrębnione lokale mieszkalne - 557 o łącznej powierzchni użytkowej 27.577,31 m²,

G

- wyodrębnione lokale użytkowe – 5 o łącznej powierzchni użytkowej 1.235,80 m²,
 - wyodrębnione garaże – 40 o łącznej powierzchni użytkowej 640,90 m²,
- Obecnie mieszkańcy nadal przystępują do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności.

Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia posiada 1233 mieszkania własnościowe o łącznej powierzchni 58.151,70 m² oraz 87 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 4.130,58 m².

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 14 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 2023,
- omówiono sprawozdanie finansowe za rok 2022,
- omówiono sprzedaż niewyodrębnionych lokali położonych przy ul. Sienkiewicza 6/4 oraz Mieszka I 18/45,
- omówiono wymianę, dostawę i montaż indywidualnych podzielników ciepła wraz z obsługą systemu rozliczeń ciepła na potrzeby c.o. w zasobach SML-W,
- omówiono kompleksową dostawę i sprzedaż paliwa gazowego E dla kotłowni będących w zasobach SML-W,
- omówiono dostawę wodomierzy (2.600 szt.) na ciepłą i zimną wodę DN15 w celu wymiany w budynkach zarządzanych przez SML-W wraz z przedstawieniem propozycji serwisu odczytowego dla wodomierzy z odczytem radiowym,
- omówiono remont drogi wewnętrznej przy budynku Mieszka I 15 i 16 do wjazdu do budynków oraz remont odcinka chodnika i wejść do budynku Mieszka I 15 i 16,
- omówiono oferty dotyczące malowania korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach przy ul. Mieszka I 15, Mieszka I 16, Mieszka I 18, Mieszka I 21, Mieszka I 23, Mieszka I 24, Grunwaldzka 1,
- omówiono wymianę okien piwnicznych w budynkach przy ul. Lipowej 3 oraz Mieszka I 18,
- omówiono oferty dotyczące przeprowadzenia rocznej kontroli instalacji gazowej,
- podjęto decyzję o wyborze firmy na wykonanie kontroli obiektów mieszkalnych, usługowych i placów zabaw,
- omówiono sprawy organizacyjne związane z przygotowaniem Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 21 kwietnia 2023 r.,
- omówiono uchwały i wnioski podjęte na Walnym Zgromadzeniu członków,
- 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 2023 z tytułu lokat środków pieniężnych w bankach pozyskano środki finansowe w wysokości 243.711,50 zł.

Działalność finansowo-gospodarcza:

l.p.	Wyszczególnienie	Stan na koniec w tys. zł.		Struktura w %
		2022	2023	2023
1.	2.	3.	4.	5.
A.	Aktywa trwałe	25 692	24 832	61,57
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	25 630	24 774	61,43
II.	Należności długoterminowe	0	0	
III.	Inwestycje długoterminowe	-	-	
IV.	Inne rozliczenia międzyokresowe	62	58	0,14
B.	Aktywa obrotowe	8 101	7 943	19,69
I.	Zapasy	266	247	0,61
II.	Należności krótkoterminowe	511	679	1,68
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 203	4 936	12,24
	w tym środki pieniężne	5 203	4 936	12,24
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 121	2 081	5,16
C.	Należne wpłaty	8 773	7 558	18,74
	Suma aktywów	42 566	40 333	100,0

PASYWA

A.	Fundusz własny	27 426	26 734	66,29
I.	Fundusz podstawowy	20 342	19 711	48,87
II.	Fundusz zasobowy	6 793	6 617	16,41
III.	Zysk netto	291	406	1,01
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 140	13 599	33,71
I.	Zobowiązania długoterminowe	8 448	7 523	18,65
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 125	4 845	12,01
III.	Rozliczenia			

On

	międzyokresowe	1 567	1 231	3,05
	Suma pasywów	42 566	40 333	100,0

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wyszczególnienie	2022r. w tys. zł	2023r. w tys. zł
Przychody operacyjne	11 473,6	13 214,1
Koszty operacyjne	11 401,6	13 550,3
Pozostałe przychody operacyjne	170,9	252,2
Pozostałe koszty operacyjne	46,7	132,8
Przychody finansowe	117,6	243,7
Koszty finansowe	0	0,1
Nadwyżka/niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi	-46,1	-469,0
Zysk brutto	359,9	495,8
Podatek	69,1	90,0
Zysk netto	290,8	405,8

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie		2023 r.
Szybkość inkasa należności (w dniach)	$\frac{\text{przeciętny stan należności} * 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów i towarów}}$	20
Szybkość spłaty zobowiązań	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań} * 365}{\text{koszty wytwarzania produktów i towarów}}$	131
Wskaźniki płynności I (płynność bieżąca)	$\frac{\text{majątek obrotowy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,64
Wskaźniki płynności II (płynność szybka)	$\frac{\text{majątek obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,16
Stopa zadłużenia w %	$\frac{\text{zobowiązania długo i krótkoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	33,7
Sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	107,7
Pokrycie majątku trwałego kapitałami stałymi w %	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zob. długoterminowe}}{\text{majątek trwały}}$	138

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2017 – 2023 kształtowały się następująco:

- 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
- za rok 2023- niedobór – 469.041,63 zł
- narastająco na 31.12.2023r. – nadwyżka 804.092,97 zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 roku posiadała zobowiązanie długoterminowe wobec banku BGK z tytułu budowy budynków wielorodzinnych przy ul. Grunwaldzkiej w wysokości 7.281.030,14 zł, na dzień 31.03.2024r. wyniosło 7.256.689,26 zł. Zobowiązanie to jest spłacane przez mieszkańców nowych bloków przy ul. Grunwaldzkiej 5 i 7.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI ZA ROK 2023

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz garaży w SMLW Pleszew według stanu na dzień 31.12.2022 roku wyniosło 334.551,90 zł, podczas gdy na dzień 31.12.2023 r. wyniosło 362.634,47 zł i jest wyższe kwotowo o 28.082,57 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 2014–2023 pozwala pozytywnie ocenić wskaźnik zadłużenia za rok 2023.

Tabela nr 1. Wskaźniki zadłużenia w latach 2014-2023

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,12%	3,78%	4,13%	3,62%	3,36%	3,22%	3,59%	2,94%	2,85%	3,02%



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

Zarząd Spółdzielni prowadził działania prewencyjne poprzez regularne zawiadomienia i monity informujące o zadłużeniu lokalu przekraczającym 1 miesiąc oraz przed sądowe, ostateczne wezwania do zapłaty wysyłane do lokatorów z długiem powyżej 3 miesięcy.

Stan zaległości czynszowych na dzień 28.02.2023 r. wynosił 326.940,57 zł, natomiast na dzień 29.02.2024 r. wynosi 348.857,92 zł. Jest więc wyższe kwotowo o 21.917,35 zł.

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

Lp.	Budynki zlokalizowane przy poszczególnych ulicach	Zadłużenie na dzień 28.02.2023 r.	Zadłużenie na dzień 29.02.2024 r.
1.	ul. M. Reja, ul. Modrzewskiego, ul. Kochanowskiego 1,3,5	104.455,58 zł	118.048,29 zł
2.	ul. Kochanowskiego 2, 4, ul. Poznańska, ul. Zielona	13.569,71 zł	19.112,84 zł
3.	ul. Wierzbowa, ul. Lipowa oraz domki jednorodzinne	41.053,00 zł	46.896,43 zł
4.	ul. Mieszka I	110.689,73 zł	72.291,07 zł
5.	ul. B. Krzywoustego	12.823,56 zł	23.464,41 zł

6.	ul. Grunwaldzka	37.858,21 zł	53.466,29 zł
7.	ul. Woj. Polskiego	1.224,36 zł	3.259,58 zł
8.	ul. Sienkiewicza	0 zł	0 zł
9.	ul. Gogolewskiego w Gołuchowie	1.979,75 zł	201,36 zł
10.	ul. Staszica w Choczu	1.000,72 zł	9.602,70 zł
11.	garaże	2.285,95 zł	2.514,95 zł
	RAZEM	326.940,57 zł	348.857,92 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 płacenia odsetek za zwłokę. Podczas prowadzonych rozmów z osobami zalegającymi w opłatach, Zarząd Spółdzielni doradza

o możliwości skorzystania z dofinansowania do opłat 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 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 413 dłużników na kwotę 412 tys. zł;
- przeprowadzono rozmowy z 34 dłużnikami na kwotę 84 tys. zł;
- skierowano sprawy do wezwania przez radcę prawnego 88 dłużników na kwotę 204 tys. zł
- skierowano sprawy do sądu wobec 17 dłużników na kwotę 112 tys. zł;
- uzyskano 15 nakazów oraz 1 wyrok na kwotę 163 tys. zł;
- skierowano sprawy do komornika wobec 3 dłużników na kwotę 12 tys. zł

Tabela nr 3. Wysokość zadłużenia w poszczególnych miesiącach 2023 r.

L.p.	Miesiąc	Wysokość zadłużenia
1.	I`2023	329.078,14
2.	II`2023	326.940,57
3.	III`2023	306.865,61
4.	IV`2023	301.820,56
5.	V`2023	316.750,39
6.	VI`2023	359.244,35

7.	VII`2023	347.641,37
8.	VIII`2023	356.588,20
9.	IX`2023	298.168,44
10.	X`2023	305.067,32
11.	XI`2023	324.243,57
12.	XII`2023	362.634,47

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 2023 roku 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 należytych 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 2023`r. w grupie usług komunalnych kształtowały się następująco:
- ścieki z wód opadowych i roztopowych do urządzeń kanalizacji ogólnospławnej **38.178,69 zł.**

W roku 2022 na zakup energii elektrycznej wydatkowano kwotę **390.139,33 zł.**

W roku 2023 na zakup energii elektrycznej wydano **516.181,17 zł.**

Nastąpił wzrost o 32,31 %.



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 2023 wydatkowano na ten cel **1.507.318,03 zł**.

W stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost o 8,45 %.

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 **4.119,21 zł**. Wartość bez opłaty abonamentowej za wodomierze i ścieki wynosi **1.503.198,82 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 **1.433.337,36 zł**.

Niedobór wynosi **69.861,46 zł** co stanowi **4,65 %** strat.

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

- 44,25% energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- 13,08% woda i kanalizacja;
- 10% opłata za śmieci ;
- 4,07% pozostałe koszty sprzątnia klatek, wymiany wodomierzy, opłaty za domofony;
- 28,6% na eksploatację i fundusz remontowy ,w roku ubiegłym było to 26,8%.

Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego na 01.01.2023 r.	20.989,54 zł
Wpływy członków	1.587.680,72 zł
Poniesione koszty z funduszu remontowego	1.190.277,17 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2023 r.	418.393,09 zł

Działalność remontowa - 2023 r.

Do najważniejszych prac remontowych wykonanych w 2023 r. należą:

1/ Roboty blacharsko - dekarskie:

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 - 22.888,99 zł.

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

Remonty i naprawy piaskownic, sprzętu zabawowego wraz z malowaniem, wykonano deski do naprawy ławek i stołów.

Wszystkie roboty stolarskie wykonano na kwotę - 9.511,89 zł.

3/ Roboty różne i wg planu remontowego na zlecenia wykonane w 2023 r. w zasobach Spółdzielni i osiedlach:

- wykonano malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, węzeł c.o., przyłącze wody) w budynkach Mieszka I 12, 13,15,16,18,21,23,24, Poznańska 57, Grunwaldzka 1 na kwotę – **74.049,98 zł**;
- wymieniono i zamontowano nowe okienka piwniczne PCV w budynkach Mieszka I 17, 18, 23, 24, Lipowa 3 na kwotę – **64.954,29 zł**;
- wykonano remont drogi wewnętrznej od Mieszka I 15 do wjazdu i przy Mieszka I 16 oraz remont chodnika przed budynkiem z wykonaniem miejsc postojowych dla rowerów przy budynkach Mieszka I 15, 16 na kwotę – **373.920,00 zł**;
- wykonano remont naprawę zapadniętej kostki brukowej na wjeździe na podwórze posesji budynku J. Kochanowskiego 2 na kwotę – **1.107,00 zł**;
- wykonano remont zapadniętej kostki brukowej na chodniku w szczycie budynku B. Krzywoustego 15 na kwotę – **922,50 zł**;
- wykonano prace remontowe polegające na remoncie schodów wejściowych do budynku Mieszka I 4 A, B, C, D na kwotę - **35.424,00 zł**;
- wykonano prace remontowe polegające na remoncie schodów wejściowych do budynku Mieszka I 2 A, B na kwotę - **18.450,00 zł**;
- wykonano prace remontowe polegające na naprawie zapadniętej kostki brukowej na chodniku Mieszka I 23-24 obok wiaty śmietnikowej na kwotę – **922,50 zł**;
- wykonano prace remontowe polegające na naprawie zapadniętej kostki brukowej na miejscach parkingowych M. Reja 3 na kwotę – **1.205,40 zł**;
- wykonano utwardzenia terenu kostką brukową pod stanowiska do parkowania rowerów przy Mieszka I 23 A, B na kwotę - **5.100,00zł**;
- wykonano demontaż starych zniszczonych nie spełniających wymogów i atestów urządzeń zabawowych przy budynkach Mieszka I 12-13 na kwotę – **2.681,40 zł**;

On

11

- wykonano modernizację remont placu zabaw przy Mieszka I 12-13 z montażem nowych urządzeń zabawowych na kwotę - **21.200,00 zł**;
- wykonano modernizację powiększenia placu zabaw przy Mieszka I 15-16-17 z montażem nowych urządzeń zabawowych na kwotę - **17.300,00 zł**;
- wykonano montaż nasad kominowych wraz z turbowentami na przewody kominowe wentylacyjne w budynku Mieszka I 22 na kwotę - **1.177,20 zł**;
- wykonano usługę malarską polegającą na pomalowaniu ścian i sufitu w przedsionku wejściowym po zalaniach w budynku Mieszka I 12 B i 13 A i B na kwotę - **250,00 zł**;
- wykonano usługę polegającą na naprawie elewacji budynku na stronie szczytowej Mieszka I 10 A na kwotę - **1.076,25 zł**;
- wykonano usługę zagospodarowania terenów zieleni przy budynkach Grunwaldzka 1,3 posadzenie niskich krzewów na kwotę - **13.660,00 zł**;
- wykonano zabiegi pielęgnacyjne na drzewostanie z przycinką drzew na osiedlu Mieszka I, M. Reja, J. Kochanowskiego 1,3,5 , J. Kochanowskiego 2,4, Lipowa 3 , Zielona 1, Kotłownia Warneńczyka na kwotę - **31.500,00 zł**;
- wykonano naprawę - remont zapadniętej kostki brukowej na chodniku przy budynku Lipowa 1, oraz wstawienie blachy w otwór zsykowy przy chodniku na kwotę - **713,40 zł**;
- wykonano modernizację placu zabaw Mieszka I 15,16,17 poprzez wykonanie poszerzenia zdemontowanymi panelami ogrodzeniowymi w ilości 10 mb i wykonania nowego ogrodzenia panelami wysokości 1,25 m w ilości 15 mb na kwotę - **4.243,50 zł**;
- wykonano na placu zabaw M. Reja malowanie belek drewnianych huśtawek, rolki, zestawu zjeżdżalni, ławek, oraz stołów i ławek przy Modrzewskiego 1 na kwotę - **2.999,99 zł**;
- wykonano zakup i zamontowanie siatki polipropylenowej 16x4 przy boisku M. Reja wraz z zestawem montażowym na kwotę - **1.079,52 zł**;
- wykonano remont naprawę zapadniętej kostki brukowej na chodniku i miejscu parkingowym po awarii sieci kanalizacyjnej sanitarne M. Reja 3 na kwotę - **1.881,90 zł**;
- wykonano utwardzenie terenu kostką brukową pod stojaki na rowery i zakup stojaków przy budynku Mieszka I 10 na kwotę - **3.456,98 zł**;

- wykonano malowania ławek i stołów przy budynku M. Reja 10 i J. Kochanowskiego 1, 3, 5 na kwotę - 1.968,00 zł;
- wykonano remont naprawę i montaż nowej balustrady balkonowej ze stali nierdzewnej z szybami matowymi w budynku Mieszka I 8 (bardzo skorodowana) na kwotę - 3.564,00 zł;
- wykonano montaż nowego ogrodzenia placu zabaw na Mieszka I 12-13 na kwotę - 7.749,00 zł;
- wykonano naprawę odparzonej wylewki betonowej posadzki balkonu wraz z wymianą opierzenia balkonu w budynku Modrzewskiego 1 na kwotę - 1.728,00 zł;
- wykonano naprawę odpadniętego tynku na spodzie balkonu i cokołu balkonu w budynku Gołuchów, ul. Gorgolewskiego 1 na kwotę - 2.592,00 zł;
- wykonano naprawę drzwi wejściowych drewnianych z wymianą zamka w drzwiach budynku J. Kochanowskiego 4 na kwotę - 305,04 zł;
- wykonano usługę pomalowania klatki schodowej pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem w budynku Mieszka I 19 C na kwotę - 199,80 zł;
- wykonano usługę montażu kamery kompaktowej 128 GB na elewacji budynku Zielona 1 na kwotę - 1.350,00 zł

Łącznie koszt robót różnych wyniósł - 698.731,65 zł.

4/ Przeprowadzone zabiegi sanitarne w 2023 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 - 31.090,71 zł (wzrost do roku poprzedniego prawie 6 - cio krotny - 565%);

Razem wydatkowano - 42.576,45 zł.

5/ Wykonano roczny przegląd przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych oraz kontroli sprawności stanu technicznego w 2023 r.

- na łączną kwotę 15.495,50 zł;




- wykonano **obowiązkowe** roczne czyszczenie przewodów kominowych dymowych i gazowych na kwotę - 1.347,80 zł;

- wykonano czyszczenie przewodów wentylacyjnych w budynkach – na kwotę 10.911 zł;

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

6/ Wykonano okresową roczną kontrolę stanów technicznych sprawności i wartości obiektów użytkowych (**przeгляд konstrukcyjno-budowlany**) zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego wszystkich budynków, lokali usługowych i placów zabaw należących do Spółdzielni - na kwotę 5.762,00 zł;

7/ Zrealizowano 104 wnioski mieszkańców dotyczące zwrotów za wymianę stolarki okiennej na kwotę - 113.386,17 zł;

8/ Wykonano montaż systemu alarmowego i monitoringu budynku administracji Spółdzielni Mieszkaniowej M. Reja 5A – na kwotę 3.850,00 zł;

9/ Wykonano badania czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy pracowników administracji M. Reja 5A- na kwotę 1.476,00 zł;

10/ Wykonano ekspertyzę techniczną przeciwpożarową określającą wymagania ze względu na warunki bezpieczeństwa pożarowego i brak zapewnienia drogi pożarowej dla budynku J. Kochanowskiego 1,3,5 – na kwotę 35.872,52 zł;

11/ Zlecono opracowanie projektu montażu awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego w budynku J. Kochanowskiego 1,3,5 wraz z uzgodnieniem z rzeczoznawcą do spraw ppoż. na kwotę 2.460,00 zł;

12/ Wykonano badanie wydajności i sprawności hydrantów zewnętrznych na osiedlu Mieszka I , Grunwaldzka na kwotę 809,34 zł;

13/ **Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych i elektryków wykonano w 2023 r. następujące prace remontowe w budynkach i na osiedlach:**

- **Zielona 1** – wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmierniczu) materiał na kwotę – 590,57 zł;

- **Zielona 2** – wykonano montaż nowego oświetlenia klatek schodowych budynku na ledy (czujnik ruchu i zmierniczu) materiał na kwotę – 589,00 zł;

- **Lipowa 1** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cwu pomiędzy mieszkaniami i lokalem usługowym fryzjer - materiał na kwotę - **3.094,76 zł**;

- **B. Krzywoustego 5** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **7.967,38 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cwu pomiędzy mieszkaniami, materiał na kwotę - **551,68 zł**;

- **B. Krzywoustego 9** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **8.963,03 zł**;

- **B. Krzywoustego 13** - wykonano wymianę pionu łazienkowego instalacji zw, cw cwu w mieszkaniach, materiał na kwotę - **1.036,40 zł**;
- wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **8.173,17 zł**;

- **B. Krzywoustego 15** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **7.946,17 zł**;

- **M. Reja 2,4,6,8,10** - wykonano montaż oświetlenia zewnętrznego lamp solarnych na schodach zejściowych i wejściowych przy szczytach budynków - materiał na kwotę - **5.192,78 zł**;

- **M. Reja 2 - kl. A** wykonano montaż dodatkowych poręczy stalowych na klatce schodowej od parteru do IV piętra , materiał na kwotę - **2.231,11 zł**;

- **M. Reja 4 - kl. D** wykonano montaż dodatkowych poręczy stalowych na klatce schodowej od parteru do IV piętra , materiał na kwotę - **2.131,11 zł**;

- **M. Reja 5 -parking-** wykonano montaż oświetlenia zewnętrznego lamp solarnych 2 szt. na terenie parkingu materiał na kwotę - **1.313,08 zł**;

- **M. Reja 5A** - wykonano wymianę lamp oświetlenia zewnętrznego na lampy Led 2 szt. na budynku administracji materiał na kwotę - **236,98 zł** ;

- **M. Reja 10** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **9.138,68 zł**;

- **J. Kochanowskiego 1,3,5** - wykonano montaż instalacji elektrycznej i wyłączników prądu Ppoż. na budynku materiał z robocizną własną na kwotę - **10.325,94 zł**;
- wykonano wymianę pionów instalacji zw, cw i cwu pomiędzy mieszkaniami i do piwnicy materiał na kwotę - **1.409,34 zł**;
- wykonano montaż czujników dymu na klatkach schodowych materiał na kwotę - **412,30 zł**;

Om



- wykonano montaż oświetlenia zewnętrznego lampy solarnej na schodach zejściowych i wejściowych przy szczycie budynku od strony Reja - materiał na kwotę - 1.088,80 zł;
- **A.F. Modrzewskiego 1** - wykonano montaż instalacji elektrycznej i wyłączników prądu Ppoż. na budynku materiał z robocizną własną na kwotę - 10.731,44 zł;
 - wykonano wymianę pionów instalacji zw, cw i cwu pomiędzy mieszkaniami i do piwnicy materiał na kwotę - 1.505,63 zł;
 - wykonano montaż oświetlenia zewnętrznego lampy solarnej na schodach zejściowych do Polo Market materiał na kwotę 332,65 zł;
- **Wojska Polskiego 41b** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 7.759,97 zł;
 - wykonano wymianę Lampy 250 W na szczycie budynku na lampę Led 100 W materiał na kwotę - 232,19 zł;
- **Mieszka I 2** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, oraz pionu instalacji zw, cw i cwu z mieszkania do piwnicy, materiał na kwotę - 5.567,41 zł;
- **Mieszka I 3** - wykonano wymianę pionu instalacji zimnej i ciepłej wody i pionu kanalizacji sanitarnej z mieszkania do piwnicy, oraz odcinka poziomego kanalizacji sanitarnej w piwnicy materiał na kwotę -1.354.57 zł;
- **Mieszka I 5** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 5.236,09 zł;
 - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cwu z mieszkania do piwnicy materiał na kwotę - 782,97 zł;
- **Mieszka I 7** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu w mieszkaniu, materiał na kwotę - 875,71 zł;
 - wykonano montaż nowej dodatkowej poręczy schodowej po lewej stronie w klatce A materiał na kwotę - 178,47 zł;
- **Mieszka I 12** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 8.496,80 zł;
 - wykonano wymianę zaworów podpionowych instalacji zw, cw w klatce A materiał na kwotę - 584,95 zł;
- **Mieszka I 13** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - 8.732,48 zł;
 - wykonano wymianę pionu łazienkowego instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu w mieszkaniach, materiał na kwotę - 1.688,00 zł;

- **Mieszka I 16** - wykonano wymianę pionu łazienkowego instalacji zw, cw, cyrkulacji cwu w mieszkaniu do piwnicy, materiał na kwotę - **720,71 zł**;
- wykonano montaż nowej wycieraczki stalowej na wejściu kl. B materiał na kwotę **141,45 zł**;

- **Mieszka I 17** - wykonano wymianę pionu łazienkowego i kuchennego instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu w budynku materiał na kwotę - **1.449,97 zł**;

- **Mieszka I 21** - wykonano wymianę wodomierzy mieszkaniowych radiowych po 5 latach wraz z wymianą zaworów zw, cw, materiał na kwotę - **5.423,75 zł**;

- **Mieszka I 22** - wykonano montaż nowej instalacji elektrycznej do podłączenia węzła c.o materiał na kwotę - **445,95 zł**;

- **Mieszka I 23** - wykonano wymianę poziomów piwnicznych instalacji zw, cw i cwu materiał na kwotę - **8.666,37 zł**;

- **Mieszka I 24** - wykonano montaż nowej instalacji elektrycznej do podłączenia węzła c.o materiał na kwotę - **644,67 zł**;

- **Grunwaldzka 1** - wykonano wymianę pionu instalacji cw i zaworów pod pionowych zw, cw w piwnicy materiał na kwotę - **1.122,73 zł**;

Domki jednorodzinne M. Reja 11-13 - wykonano montaż nowego oświetlenia lampy solarnej na podwórzu posesji materiał na kwotę - **241,03 zł**;

- **Chocz Staszica 1b** - wykonano montaż instalacji elektrycznej i wyłączników prądu Ppoż. na budynku materiał z robocizną własną na kwotę - **2.655,21 zł**;

Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i elektryków wykonano w **2023 r.** - **336 usług** w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Pleszew i poza nią na łączną kwotę - **19.686,04 zł netto**.

Usunięto siłami i środkami własnymi w **2023 r.** przez konserwatorów wodno-kanalizacyjnych i elektryków GZM - **3.012** różnych awarii i usterek zgłoszonych przez mieszkańców osiedli do działu technicznego.

Podczas dyżurów po godzinach pracy w **2023 r.** konserwatorzy wod-kan i elektrycy usunęli i zabezpieczyli **220** awarii zgłoszonych przez lokatorów na łączną ilość - **338,5 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 głównych i piwnicznych budynków, naprawa i regulacja samozamykaczy przy drzwiach wejściowych do budynków, spawanie i naprawa poręczy stalowych na klatkach schodowych wraz z naprawą i wymianą okładziny poręczowej, naprawa zamków przy wiatach śmietnikowych itp.

14/ Usunięto 213 usterek domofonowych, w tym ujęte są też zmiany nazwisk w konsolach domofonowych na kwotę 62.333,40 zł.

Średnia cena usługi wzrosła o 13,65%.

- 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.

15/ W roku 2023 dokonano przeglądu instalacji gazowej w mieszkaniach oraz w kotłowniach spółdzielczych zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego wraz z doszczelnieniem na kwotę 16.159,44 zł.

Wzrost o ponad 10% w stosunku do 2022 roku.

Działalność ciepłownicza w 2023 r.

W roku 2022 na działalność ciepłowniczą wydatkowano 5. 023.390,13 zł, a w 2023 r. 6.212 470,91 zł

Nastąpił wzrost kosztów w 2023 r., w stosunku do roku 2022 o 23,67 %

Produkcja energii cieplnej z „dużych” kotłowni w 2023 r. wyniosła:

Kotłownia ul. Warneńczyka	32 298,00 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	19 914,90 GJ
Razem:	52 212,90 GJ

Całość ciepła na pokrycie zapotrzebowania dla lokali Spółdzielczych pochodzi z własnych źródeł. Ilość zużycia energii cieplnej (GJ) w roku 2023 r. w stosunku do roku 2022 spadła o 5,32 %.

	2022 r.	2023 r.
Kotłownia ul. Warneńczyka	30 276,187 GJ	28 699,516 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	17 947,191 GJ	16 957,451 GJ
Razem	48 223,378 GJ	45 656,967 GJ

Sprzedaż energii cieplnej odbiorcom zewnętrznym w 2023 r. wyniosła 15,20 % całej produkcji.

Kotłownia ul. Warneńczyka	752 429,90 zł (netto)	6193,635 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	216 195,17 zł (netto)	1729,461 GJ
Razem:	968 625,07 zł (netto)	7923,096 GJ

W 2023 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 realizuje PGNiG-e. W dniu 31.08.2023r zakończyła się bardzo korzystna dla nas umowa na paliwo gazowe, która przez trudny okres roku 2022 i pierwszą połowę roku 2023 zagwarantowała nam stałą cenę za 1MWh na poziomie 160,00 zł, gdzie ceny paliwa na giełdach gazowych i w cenniku PGNiG-u wynosiły nawet powyżej 500,00 zł. Umowa, która gwarantowała nam cenę gazu, zapewniła jednocześnie brak podwyżek cen za dostarczane do Państwa mieszkań ciepło.

Od dnia 01.09.2023r dostawę gazu kontynuuje PGNiG-e z gwarancją ceny zamrożonej przez Rząd na poziomie 200,00 zł za 1 MWh. Zamrożenie cen obowiązuje do dnia 30.06.2024r.

Sezon grzewczy 2022/2023 rozpoczęliśmy 19.09.2022r., zakończyliśmy 09.05.2023r. i trwał ponad 7 m-cy.



W kotłowni osiedlowej przy ul. M. Reja

Konserwatorzy SML-W prowadzili bieżącą obsługę i konserwację urządzeń kotłowni z czyszczeniem komór paleniskowych kotłów, filtrodmulaczy i układów technologicznych.

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

W kotłowni osiedlowej przy ul. W. Warneńczyka

Serwis palników firmy Weischaupit przeprowadził naprawę i regulację palnika kotła K-1.

Serwis firmy Epuro wymienił uszkodzony czujnik w stacji zmiękczenia i uzdatniania wody.

Konserwatorzy prowadzili na bieżąco obsługę i konserwację urządzeń kotłowni.

W miesiącu sierpniu 2023 r. uległy awarii zabezpieczenia instalacji elektrycznej kotłowni, co spowodowało kilkugodzinny postój związany z brakiem dostarczania energii cieplnej. Awaria wskazała pogarszający się stan instalacji elektrycznej obiektu wymuszając wykonanie analizy i projektu instalacji w celu jej remontu.

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

Konserwatorzy prowadzili na bieżąco obsługę i konserwację urządzeń 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 gazowe ul. H. Sienkiewicza w Pleszewie

Konserwatorzy prowadzili na bieżąco obsługę i konserwację urządzeń kotłowni.

Kotłownia utrzymywana w prawidłowym stanie technicznym i eksploatowana zgodnie z założeniami. Zgodnie z harmonogramem przeprowadzono rewizję

zewnątrzną kotła oraz pozostałych urządzeń ciśnieniowych kotłowni przez inspekcje UDT.

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

Na początku stycznia 2023 r. awaria kotła i jego bezskuteczna próba naprawy wymusiła konieczność szybkich decyzji związanych z zakupem i podłączeniem urządzenia w celu zapewniania ogrzewania budynku, zakupiono i zamontowano kocioł opalany eko-groszkiem 5 klasy eko-desing.

Konieczność szybkiego działania w trybie awarii uniemożliwiła szukanie wariantu alternatywnego i bardziej ekologicznego ogrzewania budynku. Podjęto decyzję o dalszym ogrzewaniu budynku paliwem stałym.

Dodatkowo po zakończeniu sezonu grzewczego wykonano i wymieniono na nowy czopuch łączący kocioł z kominem.

W okresie sezonu grzewczego w kotłowni spalono 18,7 t ekogroszku.

Sieć ciepłownicza

Odnotowujemy niewielkie, lecz stałe ubytki 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 miesiącu kwietniu 2023 r. na podstawie wniosku PTBS siłami działu ciepłownictwa wykonaliśmy odcinek sieci ciepłowniczej o długości ok. 60 mb w celu przyłączenia budynków zlokalizowanych przy ul. Mieszka I 1 i 1A do sieci spółdzielni mieszkaniowej ogrzewanej z kotłowni osiedlowej przy ul. W. Warneńczyka.

Węzły ciepłne

w 2023 r. zgodnie z wcześniejszymi założeniami przystąpiliśmy do likwidacji grupowych węzłów ciepłnych. Eksploatowaliśmy 21 węzłów grupowych, w czerwcu i lipcu pracownicy działu ciepłownictwa wykonali montaż nowych kompaktowych

węzłów ciepłowniczych w budynkach przy ul. Mieszka I 24 i Mieszka I 22. Do tej pory budynki te były zasilane z węzłów zlokalizowanych w budynkach Mieszka I 21 i Mieszka I 23. Modernizacje mają na celu zwiększenie efektywności energetycznej budynku, zmniejszenie zużycia energii cieplnej oraz prostego i jednoznacznego systemu rozliczania dostarczonego ciepła do budynku. W następnych latach będziemy kontynuować likwidację grupowych węzłów wyposażając je w nowoczesne urządzenia grzewcze.

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 lub poddano legalizacji ciepłomierze rozliczające dostarczoną energię cieplną, jak i ciepłomierze rozliczające podział kosztów na centralne ogrzewania oraz ciepłą wodę użytkową.

W wyniku awarii wymieniono, poddano naprawie regulatory pogodowe RVD Siemens odpowiadające za utrzymanie określonych parametrów instalacji grzewczej i ciepłej wody w węzłach cieplnych

B. Krzywoustego 5, Mieszka I 7, Mieszka 3, M. Reja 8.

Wymieniono uszkodzone siłowniki w układzie podgrzewu ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania typu SKD Siemens w węzłach A.F. Modrzewskiego 1, B. Krzywoustego 5, M. Reja 5.

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

W węzłach cieplnych budynków M. Reja 7, M. Reja 10, Lipowa 3, B. Krzywoustego 13, Mieszka 21 wymieniono uszkodzone i nie wydajne pompy cyrkulacji ciepłej wody na ekonomiczne pompy firmy Grundfoss - zużywają ok 50% energii elektrycznej mniej niż pozostałe.

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

W 112 lokalach mieszkalnych wykonano naprawy, modernizację instalacji centralnego ogrzewania i wody użytkowej.

Zarząd Spółdzielni w 2023r. 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 będziemy kontynuować przede wszystkim działania zmierzające do zminimalizowania skutków sytuacji na rynku energetycznym oraz inflacji. W szczególności dotyczące energii elektrycznej i ciepłej.

W celu zmniejszenia kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej kontynuowane są wymiany izolacji na poziomach znajdujących się w piwnicach, ale przede wszystkim rozdzielane są węzły grupowe. W bieżącym roku zostanie wykonana modernizację instalacji elektrycznej w kotłowni przy ul. W. Warneńczyka. Ponadto planujemy podejmowanie kroków zmierzających do zmniejszenia zużycia energii elektrycznej.

Widzimy także duże potrzeby remontowe w naszych zasobach. Balustrady balkonowe na części budynków wymagają remontów, ponadto elewacje budynków szczególnie od strony północnej uległy zabrudzeniu. W części zasobów wejścia do klatek schodowych wymagają remontu. Na zgłoszenia mieszkańców grupą konserwatorów hydraulików wymieniamy piony kanalizacyjne. Dlatego istotnym jest zgłaszanie takiej wymiany przy remoncie łazienki. Aby podjąć tym zadaniom i zwiększać zakres remontów musimy sukcesywnie zwiększać zaliczkę na fundusz remontowy.



Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. W głównej mierze jest ona zależna od naszych mieszkańców, ich dyscypliny w płatnościach, dbałości o wspólną własność i chęci pomocy naszym planom. Zarząd Spółdzielni ze swojej strony prowadzi dyscyplinę kosztów oraz działania windykacyjne w celu zmniejszenia zadłużenia w opłatach czynszowych naszych mieszkańców.

Wnosimy o przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2023.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

mgr Anna Konieczna

PREZES ZARZĄDU

mgr Monika Falk-Filipowicz