

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Pleszewie z działalności w 2025r.

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 2024, poz. 593, z 2025 r., poz. 1556), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 558, z 2025 r., poz. 1077), 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., 30.05.2023r., 15.05.2024r., 30.06.2025 r., 15.07.2025 r.;

Sprawy organizacyjne:

Wg stanu na dzień 31.12.2025r. liczba członków Spółdzielni wynosiła **2317**. 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 2024 - 25,22 etatów, a w 2025 roku - 24,80.

Sekretariat Zarządu Spółdzielni przyjął w 2025 r. zgodnie z księgą korespondencji 835 pism. Pracownicy Spółdzielni według księgi korespondencji w 2025 roku przygotowali 562 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 2025r. Zarząd podpisał 14 aktów notarialnych z mieszkańcami, którzy złożyli wnioski o wyodrębnienie swoich lokali na tzw. odrębną własność. Na dzień 31.12.2025r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 619 lokali mieszkalnych i użytkowych z prawem odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej 30.321,89 m².

- wyodrębnione lokale mieszkalne - 574 o łącznej powierzchni użytkowej 28.445,19 m²,

- 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 31.12.2025r. Spółdzielnia posiada 1220 mieszkań własnościowych o łącznej powierzchni 57.458,64 m² oraz 84 mieszkania lokatorskie o łącznej powierzchni 4.001,94 m².

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 13 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 2025,
- omówiono sprawozdanie finansowe za rok 2024,
- omówiono utrzymanie czystości na terenach należących do SML-W w Pleszewie,
- omówiono kompleksową dostawę i sprzedaż paliwa gazowego E dla kotłowni będących w zasobach SML-W,
- omówiono plan remontu instalacji elektrycznej na terenie kotłowni osiedlowej przy ul. W. Warneńczyka,
- omówiono i ogłoszono przetarg na malowanie elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych Lipowa 3, Lipowa 5, B. Krzywoustego 5, B. Krzywoustego 15,
- omówiono i ogłoszono przetarg na remont pokrycia dachowego i kominów wentylacyjnych w systemie bezspoinowym oraz wymianę wyłazów dachowych w budynkach M. Reja 2, Mieszka I 3 i Mieszka I 14,
- omówiono i ogłoszono przetarg na wykonanie remontu balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych Mieszka I 7 oraz M. Reja 6,
- przeanalizowano i dokonano wyboru oferty na czyszczenie pionów kanalizacyjnych metodą hydrodynamiczną,
- omówiono utrzymanie czystości klatek schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz pomieszczeń biurowych należących do SML-W w Pleszewie,
- omówiono wymianę okien piwnicznych w budynkach przy ul. B. Krzywoustego 13, Mieszka I 12, Mieszka I 13, Lipowa 1, Grunwaldzka 3,
- rozpatrzono oferty związane z nasadzeniem drzew przy ul. A. F. Modrzewskiego zgodnie z decyzją UMiG w Pleszewie,
- omówiono oferty dotyczące przeprowadzenia okresowej kontroli stanów technicznych obiektów użytkowych,
- omówiono sprawy organizacyjne związane z przygotowaniem Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 23 i 25 czerwca 2025 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 analizie 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 **2025** z tytułu **lokat** środków pieniężnych w bankach pozyskano środki finansowe w wysokości **160.024,84 zł.**

Działalność finansowo-gospodarcza:

l.p.	Wyszczególnienie	Stan na koniec w tys. zł.		Struktura w %
		2024	2025	2025
1.	2.	3.	4.	5.
A.	Aktywa trwałe	23 369	22 616	60,2
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	22 868	22 212	59,1
II.	Należności długoterminowe	0		
III.	Inwestycje długoterminowe	-		
IV.	Inne rozliczenia międzyokresowe	501	404	1,1
B.	Aktywa obrotowe	8 358	8 087	21,5
I.	Zapasy	277	287	0,8
II.	Należności krótkoterminowe	659	810	2,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 011	4 183	11,1
	w tym środki pieniężne	5 011	4 183	
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 411	2 807	7,5
C.	Należne wpłaty	7 271	6 870	18,3
	Suma aktywów	38 998	37 573	100,0

PASYWA

A.	Fundusz własny	24 911	23 996	63,9
I.	Fundusz podstawowy	19 141	18 483	49,2
II.	Fundusz zasobowy	5 411	5 215	13,9
III.	Zysk netto	359	298	0,8
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 087	13 577	36,1
I.	Zobowiązania			

	długoterminowe	7 777	6 993	18,6
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 245	5 306	14,1
III.	Rozliczenia międzyokresowe	1 065	1 278	3,4
	Suma pasywów	38 998	37 573	100,0

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wyszczególnienie	2024r. w tys. zł	2025r. w tys. zł
Przychody operacyjne	15 331,7	17 417,0
Koszty operacyjne	15 847,8	17 377,0
Pozostałe przychody operacyjne	189,8	199,6
Pozostałe koszty operacyjne	102,0	145,7
Przychody finansowe	203,8	177,5
Koszty finansowe	4,4	0
Nadwyżka/niedobór gospodarki zasobami mieszkaniowymi	-669,2	-109,8
Zysk brutto	440,3	381,20
Podatek	81,2	82,8
Zysk netto	359,1	298,4

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie		2025 r.
Szybkość inkasa należności (w dniach)	$\frac{\text{przeciętny stan należności} * 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów i towarów}}$	18
Szybkość spłaty zobowiązań	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań} * 365}{\text{koszty wytwarzania produktów i towarów}}$	111
Wskaźniki płynności I (płynność bieżąca)	$\frac{\text{majątek obrotowy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,52
Wskaźniki płynności II (płynność szybka)	$\frac{\text{majątek obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	0,94
Stopa zadłużenia w %	$\frac{\text{zobowiązania długo i krótkoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	36,1
Sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	108,0
	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zob. długoterminowe}}{\text{majątek trwały}}$	

Pokrycie majątku trwałego kapitałami stałymi w %	majątek trwały	139,5
--	----------------	-------

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2021 - 2025 kształtowały się następująco:

- 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
- za rok 2024 - niedobór - 669.244,54 zł
- narastająco na 31.12.2024r. - nadwyżka 540.616,53 zł
- za rok 2025 - niedobór - 109.825,99 zł
- narastająco na 31.12.2025r. - nadwyżka 789.924,84 zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2025 roku posiadała zobowiązanie długoterminowe wobec banku BGK z tytułu budowy budynków wielorodzinnych przy ul. Grunwaldzkiej w wysokości 7.689.197,52 zł, na dzień 31.03.2026r. wyniosło 6.602.982,87 zł. Zobowiązanie to jest spłacane przez mieszkańców nowych bloków przy ul. Grunwaldzkiej 5 i 7.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI ZA ROK 2025

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz garaży w SMLW Pleszew według stanu na dzień 31.12.2024 roku wynosiło 421.389,32 zł, podczas gdy na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 511.463,82 zł i jest wyższe kwotowo o 90.074,50 zł.

Warto zaznaczyć, że wysokość opłat eksploatacyjnych w 2025 r. wzrosła o 14,74% w stosunku do wysokości opłat eksploatacyjnych w roku 2024, co ma wpływ na kwotową wysokość zadłużeń.

Zestawienie porównawcze zadłużenia lokali mieszkalnych w przestrzeni czasowej 2016-2025 pozwala pozytywnie ocenić wskaźnik zadłużenia za rok 2025.

Tabela nr 1. Wskaźniki zadłużenia w latach 2016-2025

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
4,13%	3,62%	3,36%	3,22%	3,59%	2,94%	2,85%	3,02%	2%	3,13%

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 mieszkańców z dłużem powyżej 3 miesięcy.

Stan zaległości czynszowych na dzień 28.02.2025 r. wynosił 439.892,29 zł., natomiast na dzień 28.02.2026 r. wynosi 540.626,64 zł. Jest więc **wyższy kwotowo o 100.734,35 zł.**

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

Lp.	Budynki zlokalizowane przy poszczególnych ulicach	Zadłużenie na dzień 28.02.2025 r.	Zadłużenie na dzień 28.02.2026 r.
1.	ul. M. Reja, ul. A. F. Modrzewskiego, ul. J. Kochanowskiego 1,3,5	129.047,95 zł	160.538,09 zł
2.	ul. J. Kochanowskiego 2, 4, ul. Poznańska, ul. Zielona	28.373,57 zł	10.327,43 zł
3.	ul. Wierzbowa, ul. Lipowa oraz domki jednorodzinne	64.758,48 zł	91.277,23 zł
4.	ul. Mieszka I	105.794,38	156.132,47 zł
5.	ul. B. Krzywoustego	18.511,19 zł	26.799,71 zł
6.	ul. Grunwaldzka	75.377,42 zł	77.002,70 zł
7.	ul. Woj. Polskiego	5.803,18 zł	7.476,64 zł

8.	ul. H. Sienkiewicza	3.542,90 zł	0 zł
9.	ul. Z. Gogolewskiego w Gołuchowie	3.198,10 zł	1.973,57 zł
10.	ul. S. Staszica w Choczu	2.523,10 zł	4.046,57 zł
11.	garaże	2.962,02 zł	5.052,23 zł
	RAZEM	439.892,29 zł	540.626,64 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 czynszu tzw. dodatków mieszkaniowych z CUS 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 434 dłużników na kwotę 522 tys. zł;
- przeprowadzono rozmowy z 27 dłużnikami na kwotę 101 tys. zł;

- skierowano sprawy do wezwania przez radcę prawnego 18 dłużników na kwotę 137 tys. zł
- skierowano sprawy do sądu wobec 8 dłużników na kwotę 49 tys. zł;
- uzyskano 8 nakazów na kwotę 49 tys. zł;
- skierowano sprawy do komornika wobec 10 dłużników na kwotę 63 tys. zł

Tabela nr 3. Wysokość zadłużenia w poszczególnych miesiącach 2025 r.

L.p.	Miesiąc	Wysokość zadłużenia
1.	I`2025	431.301,83
2.	II`2025	442.191,86
3.	III`2025	441.290,57
4.	IV`2025	435.449,73
5.	V`2025	444.832,65
6.	VI`2025	476.862,65
7.	VII`2025	464.340,96
8.	VIII`2025	486.516,89
9.	IX`2025	597.014,96
10.	X`2025	523.093,36
11.	XI`2025	486.055,61
12.	XII`2025	511.463,82

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 2025 roku z 5 źródeł ciepła: kotłownia przy ul. W. Warneńczyka, M. Reja, H. 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 usług utrzymania czystości terenów zewnętrznych w roku 2025r. wyniosły **626.100,31 zł**, a w roku 2024 619.589,17 zł.

W roku 2025 na zakup energii elektrycznej wydatkowano kwotę **537.345,98 zł**.

W roku 2024 na zakup energii elektrycznej wydano 523.726,80 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 2025 wydatkowano na ten cel **1.666.102,89 zł**.

W stosunku do roku poprzedniego **nastąpił wzrost o 4,03%**.

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 **4.082,40 zł**. Wartość bez opłaty abonamentowej za wodomierze i ścieki wynosi **1.662.020,49 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. W. Warneńczyka i ul. H. Sienkiewicza na łączną kwotę **1.645.384,81 zł**.

Niedobór wynosi **16.635,68 zł** co stanowi **1% strat**.

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

- 45,34% energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- 10,04% woda i kanalizacja;
- 9,23% opłata za śmieci ;
- 4,36% pozostałe koszty sprzątnięcia klatek, wymiany wodomierzy, opłaty za domofony;
- 31,04% na eksploatację i fundusz remontowy ,w roku ubiegłym było to 28,73%.

Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego na 01.01.2025 r.	607.274,87 zł
Wpływy członków	1.600.005,76 zł
Poniesione koszty z funduszu remontowego	2.415.756,05 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2025 r.	-208.475,42 zł

Działalność remontowa - 2025 r.

Do najważniejszych prac remontowych wykonanych w 2025 r. należą:

1/ Roboty blacharsko - dekarские:

Dokonano naprawy dachów, usunięto przecieki do mieszkań, naprawiono rynny i rury spustowe na budynkach oraz naprawiono pokrycia garażowe, gdzie występowały przecieki przez dachy.

Ogólnie na naprawę i remonty dachów wydano - 184.636,16 zł.

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

Remonty i naprawy piaskownic, sprzętu zabawowego wraz z malowaniem, wykonanie i pomalowanie desek do naprawy ławek i stołów na osiedlach

Wszystkie roboty stolarskie wykonano na kwotę - 31.980,00 zł.

3/ Roboty różne i wg planu remontowego na zlecenia wykonane w 2025 r. w zasobach Spółdzielni i osiedlach:

- wymieniono i zamontowano nowe okienka piwniczne PCV w budynkach Mieszka I 12, 13, Grunwaldzka 3, B. Krzywoustego 13, Lipowa 1 na kwotę - **51.631,44 zł;**
- wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych metodą hydrodynamiczną w budynkach Mieszka I 2, 4, 9, M. Reja 2 na kwotę - **67.392,00 zł;**
- wymieniono balustrady balkonowe ze stalowych na stalowe kwasoodporne z wypełnieniem ze szkła matowego na budynkach Mieszka I 7, 10, M. Reja 6, 8 na kwotę - **706.789,80 zł;**
- wykonano malowanie elewacji budynków przy ul. Lipowej 3, 5, B. Krzywoustego 5, 15 na kwotę - **601.216,56 zł;**
- wykonano remont pokrycia dachowego w systemie bezspoinowym budynek przy ul. Mieszka I 3, 14 na kwotę - **318.600,00 zł;**
- wykonano prace remontowe polegające na remoncie schodów wejściowych do budynków przy ul. W. Polskiego 41 B i Mieszka I 3 na kwotę - **16.482,00 zł;**
- wykonano usługę czyszczenia fragmentu elewacji w budynku przy ul. Mieszka I 8 klatka B na kwotę - **1.600,00 zł;**

- wykonano naprawę chodnika z kostki brukowej przy placu zabaw ul. M. Reja 10 na kwotę – **1.353,00 zł**;
- wykonano usługę naprawy chodnika z kostki brukowej przy ul. Zielonej 1 na kwotę **1.230,00 zł**;
- wykonano regulację studzienek kanalizacyjnych, przełożenie zapadniętej kostki brukowej na drodze wewnętrznej przy budynkach Mieszka I 19, 22, 23 na kwotę **10.922,40 zł**;
- wykonano naprawę - remont piaskownicy na placu zabaw ul. Lipowa 5 na kwotę - **2.214,00 zł**;
- wykonano naprawę panelu drzwi wejściowych do budynku przy ul. Mieszka I 13 na kwotę – **1.026,00 zł**;
- wykonano czyszczenie z roślinności i naprawę balkonów w budynku przy ul. Mieszka I 14 na kwotę – **12.384,00 zł**;
- wykonano przebudowę schodów ze zmianą na pochylnię przy budynku B. Krzywoustego 15 na kwotę - **39.000,00 zł**;
- wykonano balustradę na pochylni przy budynku B. Krzywoustego 15 na kwotę - **32.103,00 zł**;
- wykonano naprawę nawierzchni z kostki brukowej przy budynku ul. Lipowa 5 na kwotę – **3.690,00 zł**;
- wykonano wymianę uszkodzonych drzwi wejściowych w budynku przy ul. M. Reja 5 na kwotę – **6.106,88 zł**.
- wykonano naprawę zapadniętej nawierzchni z kostki brukowej i regulację podmytej studzienki kanalizacyjnej przy wiacie śmietnikowej Mieszka I 23 na kwotę – **11.070,00 zł**;
- wykonano naprawę nawierzchni z kostki brukowej przy budynkach B. Krzywoustego 9 i 13 na kwotę – **15.006,00 zł**;
- wykonano nasadzenia krzewów ozdobnych przed budynkiem na ul. Z. Gorgolewskiego 1 w Gołuchowie na kwotę – **10.260,00 zł**;
- wykonano remont wejścia do budynku Mieszka I 3 kl. C na kwotę – **3.849,90 zł**;
- wykonano naprawę balkonu w budynku przy ul. M. Reja 6 na kwotę – **523,80 zł**;
- wykonano naprawę płyt balkonowych wraz z policzkami w budynku przy ul. Mieszka I 7 na kwotę – **20.952,00 zł**;
- wykonano naprawę uszkodzonej nawierzchni z kostki brukowej osiedle M. Reja przy budynkach 2, 4, 6 na kwotę – **20.245,80 zł**;
- wykonano zadaszenie balkonu w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 5 na kwotę – **3.000,00 zł**;
- wykonano prace remontowe kotłowni przy ul. W. Warneńczyka na kwotę – **29.889,00 zł**;
- wykonano naprawę i regulację studzienek kanalizacyjnych przy budynku na ul. W. Polskiego 41 B na kwotę – **9.446,40 zł**;
- wykonano naprawę zapadniętej kostki wjazd do posesji domki od strony ul. M. Reja na kwotę – **12.767,40 zł**;
- wykonano naprawę zapadniętej kostki brukowej na drodze pomiędzy budynkami Mieszka I 18 - 19 na kwotę – **1.045,50 zł**;
- wykonano naprawę dachu w systemie bezspoinowym na budynku przy ul. J. Kochanowskiego 4 na kwotę – **49.191,02 zł**;

- wykonano naprawę elewacji po montażu zasilania z paneli fotowoltaicznych na budynku A. F. Modrzewskiego 1 na kwotę – **1.765,80 zł**;
- wykonano naprawę elewacji na budynku M. Reja 2 na kwotę – **2.138,40 zł**;
- wykonano naprawę ogrodzenia boiska sportowego przy budynku A. F. Modrzewskiego 1 na kwotę - **44.218,50 zł**;

Łącznie koszt robót różnych wyniósł – 2.112.110,60 zł

4/ Przeprowadzone zabiegi sanitarne w 2025 r.

DERATYZACJĘ i DEZYNSEKCJĘ roczną w pomieszczeniach piwnicznych na kwotę - **12.534,93 zł**;

Na zgłoszenia mieszkańców wykonano dezynsekcję w pomieszczeniach piwnicznych na łączną kwotę - **21.041,48 zł**;

Na zgłoszenia mieszkańców wykonano deratyzację na kwotę – **3.177,09 zł**.

Razem wydatkowano - 36.753,50 zł.

5/ Wykonano roczny przegląd przewodów kominowych, dymowych i wentylacyjnych oraz kontroli sprawności stanu technicznego w 2025 r.

- na łączną kwotę 28.359,40 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 (przegląd konstrukcyjno-budowlany) zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego wszystkich budynków, garaży, lokali usługowych i placów zabaw należących do Spółdzielni - na kwotę **6.900,00 zł**;

7/ Zrealizowano 91 wniosków mieszkańców dotyczących zwrotów za wymianę stolarki okiennej na kwotę – **99.594,71 zł**;

8/ Wykonano dokumentację techniczną remontu parkingu między budynkami **Mieszka I 12,13,14** ;

9/ Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych i elektryków wykonano w 2025 r. następujące prace remontowe w budynkach i na osiedlach:

- **Zielona 1** - wykonano czyszczenie zaworów, wymiany nóżek podporowych, naprawę instalacji elektrycznej, wymianę wodomierza oraz zaworów odcinających na kwotę - **1.096,24 zł**;

- **Zielona 2** - wykonano wymianę zabezpieczeń przed licznikowych, wymianę wodomierzy z.w. i c.w., naprawę drzwi wejściowych, zlokalizowano i usunięto dwa przecieki na instalacji c.w. na kwotę - **8.329,03 zł**;
- **J. Kochanowskiego 4** - wykonano naprawę instalacji elektrycznej, wymianę samozamykacza na łączną kwotę - **833,22 zł**;
- **Lipowa 1** - wykonano przegląd i naprawę instalacji elektrycznej części wspólne, wykonano naprawę pompy głębinowej, zlokalizowano oraz usunięto 4 przecieki na instalacji z.w. (piony) na łączną kwotę - **4.311,76 zł**;
- **B. Krzywoustego 5** - wykonano wymianę odcinka pionu z.w. i c.w. oraz zlokalizowano i usunięto 1 przeciek na instalacji z.w., przeprowadzono kontrole instalacji elektrycznej - usunięto usterki na łączną kwotę - **1.036,08 zł**;
- **B. Krzywoustego 9** - wykonano przegląd oświetlenia w budynku - usunięto usterki, zlokalizowano przeciek na pionie kanalizacyjnym, który został usunięty, wymieniono zawór czerpalny w pralni na łączną kwotę - **1.589,13 zł**;
- **B. Krzywoustego 13** - wykonano naprawę drzwi wejściowych, naprawę trasy kablowej, przegląd instalacji elektrycznej, częściową wymianę pionu z.w. c.w., wymianę zaworów z.w. i c.w. na łączną kwotę - **3.800,21 zł**.
- **B. Krzywoustego 15** - wykonano naprawę drzwi wejściowych do budynku, udroźnienie pionu kanalizacji sanitarnej, częściową wymianę pionu z.w. i c.w. naprawę instalacji domofonowej, usunięto usterki instalacji elektrycznej na kwotę - **6.580,61 zł**;
- **Wierzbowa 1** - wykonano wymianę niesprawnych wodomierzy, regulację drzwi wejściowych, przegląd instalacji elektrycznej, udroźniono kanalizację sanitarną, usunięto awarię instalacji domofonowej na kwotę - **3.472,59 zł**;
- **M. Reja 3** - wykonano wymianę odcinka rynny, udroźniono poziom kanalizacji sanitarnej, wykonano przeglądy instalacji elektrycznej, wymieniono niesprawne wodomierze z.w., c.w. na kwotę - **2.816,76 zł**;
- **M. Reja 5** - wykonano naprawy drzwi do budynku, przegląd instalacji elektrycznej, montaż programatora czasowego - węzeł ciepłowniczy, regulację pompy węzeł ciepłowniczy, wykonano i zamontowano dodatkowe pochwyty na klatkach schodowych na łączną kwotę - **4.874,22 zł**;
- **M. Reja 7** - wykonano wymianę zabezpieczeń przedlicznikowych instalacji elektrycznej, wykonano przegląd instalacji elektrycznej, wymieniono uszkodzone wodomierze z.w. i c.w., wymieniono zawory z.w. i c.w., naprawiono uszkodzone drzwi wejściowe do budynku na łączną kwotę - **3.633,09 zł**;

- **M. Reja 2** - wykonano wymianę zabezpieczeń przedlicznikowych instalacji elektrycznej, wykonano przeglądy instalacji elektrycznej, wymieniono zawory z.w. i c.w. w piwnicy, wykonano naprawę zasilania instalacji domofonowej na łączną kwotę - **7.091,13 zł**;
- **M. Reja 4** - wykonano przegląd instalacji elektrycznej, wymieniono zawory odcinające części wspólne, częściowo wymieniono piony z.w. i c.w., wymieniono pompę c.o. węzeł, wymieniono samozamykacze w drzwiach wejściowych do klatek na łączną kwotę - **5.847,75 zł**;
- **M. Reja 6** - wykonano przegląd instalacji elektrycznej, udrożnienie poziomów kanalizacji sanitarnej przy pomocy WUKO, uszczelniono kanał ciepłowniczy, wymieniono zawory odcinające, przeprowadzono regulację drzwi wejściowych na kwotę - **3.381,73 zł**;
- **M. Reja 8** - wykonano wymianę odcinka kanalizacji sanitarnej piwnica , wymianę odcinka sieci z.w. piwnica, przegląd instalacji elektrycznej z wymianą zabezpieczeń przedlicznikowych, wymianę lamp ledowych, wymiana zaworów odcinających, naprawa zasilania instalacji domofonowej na kwotę - **3.974,61 zł**;
- **M. Reja 10** - wykonano regulację samozamykaczy, udrożnienie kanalizacji sanitarnej, przeniesiono wodomierze z.w. i c.w., wymieniono zawory odcinające na odcinkach pionów, naprawiono drzwi wejściowe do klatek schodowych, wykonano przegląd instalacji elektrycznej - usunięto usterki, zmodernizowano zasilanie instalacji domofonowej na kwotę - **4.432,44 zł**;
- **J. Kochanowskiego 1,3,5** - wykonano wymianę zaworów odcinających piony, naprawę drzwi wejściowych, przegląd instalacji elektrycznej, przegląd wyłączników ppoż, malowanie poręczy, montaż pochwyty przy wejściu do budynku, usunięcie przecieku (pion) na kwotę - **7.337,97 zł**;
- **A. F. Modrzewskiego 1** - wykonano wymiana wodomierzy z.w. i c.w., przegląd instalacji elektrycznej, wymianę zabezpieczeń przedlicznikowych, montaż nakładek poręczowych, usunięcie awarii instalacji kanalizacji sanitarnej, naprawa rynny na kwotę - **46.800,82 zł**;
- **Wojska Polskiego 41b** - wykonano wymianę uszkodzonych wodomierzy, przegląd instalacji elektrycznej, przełączenie pionu energetycznego, przegląd instalacji lamp zewnętrznych, wymianę pionu kanalizacji sanitarnej na kwotę - **2.692,95 zł**;
- **Mieszka I 3** - wykonano naprawę okna klatka schodowa, przegląd instalacji elektrycznej, udrożnienie kanałów wentylacyjnych, malowanie poręczy na wejściach do klatek schodowych, usunięcie awarii prądu - piwnice, częściowe wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, częściowa wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych na kwotę - **10.364,61 zł**;

- **Mieszka I 4** - wykonano wymianę wodomierzy (uszkodzonych), przegląd instalacji elektrycznej, sprawdzenie instalacji wodnej, malowanie poręczy przy klatkach schodowych na kwotę - **1.673,03 zł**;
- **Mieszka I 5** - wykonano wymianę czujki ruchu, wymiana zaworów z.w. i c.w. na pionach, przegląd instalacji elektrycznej, wykonanie nowego przyłącza elektrycznego, modernizacja instalacji elektrycznej węzła, malowanie poręczy przy klatkach schodowych na kwotę - **4.180,49 zł**;
- **Mieszka I 7** - wykonano wymiany zaworów odcinających pion, regulacja czujek ruchu, malowanie poręczy przy klatkach schodowych, regulacja drzwi wejściowych na kwotę - **2.996,89 zł**;
- **Mieszka I 8** - wykonano wymianę uszkodzonych wodomierzy, przegląd instalacji elektrycznej, wymianę zaworów odcinających z odcinkową wymianą pionów na kwotę - **1.741,16 zł**;
- **Mieszka I 9** - wykonano wymianę uszkodzonych wodomierzy, modernizację rozdzielni elektrycznej na kwotę - **2.211,36 zł**;
- **Mieszka I 10** - wykonano modernizację rozdzielni elektrycznej, czyszczenie pionu kanalizacyjnego, wymiana zaworów odcinających na pionach na kwotę - **5.985,88 zł**;
- **Mieszka I 11** - wykonano wymianę wodomierzy, częściową wymianę pionów, wymianę poziomów piwnicznych na kwotę - **12.803,88 zł**;
- **Mieszka I 12** - wykonano wymianę częściową pionów z.w. i c.w., z wymianą zaworów odcinających, wymianę zabezpieczeń przedlicznikowych, wymianę samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatki schodowej na kwotę - **9.427,87 zł**;
- **Mieszka I 13** - wykonano konserwację szaf elektrycznych, wymianę zabezpieczeń przedlicznikowych na kwotę - **5.452,63 zł**;
- **Mieszka I 14** - wykonano pięcioletnią wymianę wodomierzy z.w. i c.w., częściową wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych, konserwację szaf elektrycznych na kwotę - **16.410,96 zł**;
- **Mieszka I 15** - wykonano wymianę pionu instalacji z.w. i c.w., przegląd oraz naprawę instalacji elektrycznej, remont rozdzielni elektrycznej, czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej na kwotę - **9.570,36 zł**;
- **Mieszka I 16** - przegląd i naprawę instalacji elektrycznej, wymianę zaworów odcinających na kwotę - **1.297,95 zł**;
- **Mieszka I 17** - wykonano przegląd i naprawę instalacji elektrycznej, wymianę zaworów odcinających, czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej

specjalistycznym sprzętem WUKO, wymianę uszkodzonych wodomierzy na kwotę – **6.085,08 zł**;

- **Mieszka I 18** - wykonano wymianę poziomów z.w. i c.w., wymianę zaworów odcinających, pięcioletnią wymianę wodomierzy z.w. i c.w., częściową wymianę pionów z.w. i c.w. na kwotę – **32.450,81 zł**;

- **Mieszka I 19** - wykonano przegląd i naprawę instalacji elektrycznej, malowanie poręczy przed klatkami schodowymi, wymianę poziomów z.w. i c.w., montaż zaworów odcinających na kwotę – **6.677,80 zł**;

- **Mieszka I 22** - wykonano przegląd instalacji oświetleniowej, częściowa wymiana pionów, pięcioletnia wymiana wodomierzy na kwotę - **10.376,87 zł**;

Własną ekipą konserwatorów wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i elektryków wykonano w **2025 r.** - **155 usług** w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Pleszew i poza nią na łączną kwotę – **7.868,96 zł netto**.

Usunięto siłami i środkami własnymi w **2025 r.** przez konserwatorów wodno-kanalizacyjnych i elektryków GZM – **1.408** różnych **awarii i usterek** zgłoszonych przez mieszkańców osiedli do działu technicznego.

Podczas dyżurów po godzinach pracy w **2025 r.** konserwatorzy wod- kan i elektrycy usunęli i zabezpieczyli **261 awarii** zgłoszonych przez lokatorów na łączną ilość – **313 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.

10/ Usunięto 212 usterek domofonowych, w tym ujęte są też zmiany nazwisk w konsolach domofonowych **na kwotę 52.974,40 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.

11/ W roku 2025 dokonano przeglądu instalacji gazowej w mieszkaniach oraz w kotłowniach spółdzielczych zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego wraz z doszczelnieniem **na kwotę 19.760,80 zł**.

Wzrost o 1,82% w stosunku do **2024 roku**.

Działalność ciepłownicza w 2025 r.

W roku **2024** na działalność ciepłowniczą wydatkowano **7 336 062,83 zł**, a w **2025 r.** **7 891 499,47 zł**

Nastąpił wzrost kosztów w **2025 r.**, w stosunku do roku 2024 o **7,6%**

Produkcja energii cieplnej z „dużych” kotłowni w **2025 r.** wyniosła:

Kotłownia ul. W. Warneńczyka	33 098,00 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	18 532,00 GJ
Razem:	51 630,00 GJ

Całość ciepła na pokrycie zapotrzebowania dla lokali Spółdzielczych pochodzi z własnych źródeł.

Ilość **zużycia** energii cieplnej (GJ) w roku 2025 r. w stosunku do roku 2024 **wzrosła** o **5,05%**.

	2024 r.	2025 r.
Kotłownia ul. W. Warneńczyka	27 653,360 GJ	28 840,914 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	15 749,938 GJ	16 752,264 GJ
Razem	43 403,298 GJ	45 593,178 GJ

Sprzedaż energii cieplnej odbiorcom zewnętrznym w **2025 r.** wyniosła **18,64%** całej produkcji.

Kotłownia ul. W. Warneńczyka	1 018 093,25 zł (netto)	6741,294 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	294 889,58 zł (netto)	1758,704 GJ
Razem:	1 312 982,83 zł	8499,998 GJ

Od m-ca stycznia 2025 roku, sprzedaż ciepła dla odbiorców obcych jak i również własnych, jest fakturowana wg nowych cen Taryfy dla ciepła.

Dostawę paliwa gazowego dla Spółdzielni realizował PGNiG-e z gwarancją ceny wynikającej z Taryfy dla Biznesu.

Sezon grzewczy 2024/2025 rozpoczęliśmy **30.09.2024r.**, zakończyliśmy **26.05.2025r.**

W kotłowni osiedlowej na paliwo gazowe przy ul. M. Reja

Konserwatorzy prowadzili na bieżąco nadzór, obsługę i konserwację urządzeń kotłowni zgodnie z instrukcją eksploatacji.

Eksploatowane kotły gazowe mają 26 lat, wyeksploatowanie urządzeń mocno postępuje w wyniku czego występują częste awarie i konieczne kosztowne naprawy. Rozszczelnienie korpusu kotła spowodowało wyłączenie z eksploatacji, wykonanie instrukcji naprawy, stosownych uzgodnień z Urzędem Dozoru Technicznego i naprawę przez firmę uprawnioną przez UDT. Serwis firmy Weishaupt przeprowadził naprawę i regulację palnika przy kotle K-2, a konserwatorzy spółdzielni doszczelnienia oraz wymianę łożysk w silnikach elektrycznych wskazanego palnika. Doszczelniono pompy i zawory regulacyjne. Zgodnie z harmonogramem przeprowadzono rewizję zewnętrzną kotłów oraz pozostałych urządzeń ciśnieniowych kotłowni przez inspekcje UDT.

W kotłowni osiedlowej na paliwo gazowe przy ul. W. Warneńczyka

Konserwatorzy prowadzili na bieżąco nadzór, obsługę i konserwację urządzeń kotłowni zgodnie z instrukcją eksploatacji.

Okres eksploatacji kotłów podobnie jak w kotłowni przy ul. M. Reja wynosi 26 lat, kotły i osprzęt kotłowni generuje kosztowne naprawy eksploatacyjne w celu zapewnienia prawidłowego działania systemu ciepłowniczego. Naprawiono silnik elektryczny pompy obiegowej, przeprowadzono serwis palników gazowych przez firmę Weishaupt.

Na podstawie wcześniej wykonanego projektu instalacji elektrycznej, przeprowadzono I etap remontu instalacji elektrycznej, wymieniono starą i niebezpieczną z punktu obsługi żeliwną rozdzielnię elektryczną, zastępując ją nowoczesnymi rozwiązaniami z szafą przyłączeniową i sterowniczą z analizatorem mocy.

Prace będą kontynuowane, gdyż nadal część instalacji jest z okresu budowy kotłowni.

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

Kotłownia na paliwo gazowe w Gołuchowie

Konserwatorzy prowadzili na bieżąco nadzór, obsługę i konserwację urządzeń kotłowni zgodnie z instrukcją eksploatacji.

Przeprowadzono prace remontowo - konserwacyjne układu instalacji solarnej na dachu budynku i kotłowni, wymieniono niesprawny, nieszczelny zawór regulacyjny instalacji centralnego ogrzewania. Zgodnie z zaleceniem służb BHP wymieniono układ sygnalizacyjny zabezpieczenia instalacji gazowej.

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 zgodnie z instrukcją eksploatacji.

Przeprowadzono prace remontowo - konserwacyjne układu instalacji technologicznej kotłowni, z wymianą i doszczelnieniem zaworów oraz armatury grzewczej.

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

Kotłownia na paliwo stałe groszek węglowy w m. Chocz.

Konserwatorzy prowadzili na bieżąco obsługę w zakresie spalania węgla, oraz konserwację urządzeń kotłowni zgodnie z instrukcją eksploatacji.

Pogarszający się stan techniczny komina kotłowni spowodował konieczność bieżących napraw, łatanie dziur przez spawanie, jednak ze względu na stan techniczny podjęto decyzję o wymianie komina, która może zostać wykonana po analizie możliwości technicznych w okresie przerwy sezonu grzewczego tj. po miesiącu maju 2026r.

W okresie sezonu grzewczego w kotłowni spalono 21,5 t. węgla eko groszek, co daje większe zużycie opału o 3 tony w stosunku do poprzedniego sezonu.

Sieć ciepłownicza - w celu likwidacji grupowego węzła ciepłego zlokalizowanego w budynku przy ul. Mieszka I 7 wykorzystano istniejący odcinek sieci ciepłowniczej doprowadzającej ciepło systemowe do budynku Mieszka I 5. Prace były prowadzone w okresie letnim nie powodując utrudnień w dostawie ciepłej wody do Państwa mieszkań. Prace zostały przeprowadzone przez konserwatorów działu ciepłownictwa. W miesiącu lipcu konserwatorzy działu ciepłownictwa na podstawie opracowanego projektu wybudowali nowy odcinek sieci ciepłowniczej łączącej sieć ciepłą zasilającą budynki przy ulicy Lipowej i Zielonej z siecią zasilającą budynku przy ul. M. Reja i A. F. Modrzewskiego.

Odnotowujemy niewielkie, lecz stałe ubytki wody sieciowej, dlatego cały czas prowadzimy i będziemy prowadzić działania mające na celu znalezienie miejsca oraz likwidację 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 celu podjęcia działań naprawczych.

Węzły ciepłe - prowadziliśmy dalszy etap likwidacji grupowych węzłów ciepłych, w miesiącu maju i czerwcu, pracownicy działu ciepłownictwa wykonali pracę montażu oraz uruchomienia nowego kompaktowego węzła ciepłowniczego w budynku przy ul. Mieszka I 5. Modernizacje mają na celu zwiększenie efektywności energetycznej budynku, zmniejszenie zużycia energii cieplnej, a także prostego i jednoznacznego systemu rozliczania dostarczonego ciepła do budynku. Jesteśmy w połowie drogi, która prowadzi do całkowitej likwidacji nie efektywnych ciepłowniczych węzłów grupowych, pozostały do realizacji węzły w budynkach Mieszka I 2-4; Mieszka I 18-19; Mieszka I 11-12-13. Tematy trudne i kosztowne, które wymagają wykonania stosownych projektów, pozwoleń przebudowy i budowy nowych odcinków sieci ciepłowniczej.

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.

Kontynuowano prace wymiany i legalizacji ciepłomierzy w budynkach spółdzielni jak, i odbiorców zewnętrznych w celu dostosowania urządzeń do montażu modułów komunikacyjnych zdalnego odczytu.

W wyniku awarii wymieniono, poddano naprawie regulatory pogodowe odpowiadające za utrzymanie określonych parametrów instalacji grzewczej w mieszkaniach tj. centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Mieszka I 3, Mieszka I 11, Mieszka I 23, Grunwaldzka 3 i M. Reja 10, wymieniono regulatory RVD regulujące parametry instalacji budynkowej.

W budynkach Mieszka I 4 i A. F. Modrzewskiego 1 wymieniono siłowniki zaworów regulacji ciepłej wody typu SKD firmy Siemens.

W węźle cieplnym budynku M. Reja 4 i Lipowa 10 wymieniono uszkodzone pompy c.o. i cyrkulacji ciepłej wody na nowe, ekonomiczne zużywające mniej energii elektrycznej.

Kontynuujemy proces wymiany starych energochłonnych pomp cyrkulacji ciepłej wody, na nowe elektroniczne pompy firmy Grundfoss, które zużywają od 40 do 60% energii elektrycznej mniej.

W węzłach i instalacjach wewnętrznych prowadzone są na bieżąco niezbędne prace wynikające z nieprawidłowego działania urządzeń, awarii, nieszczelności powstających w wyniku eksploatacji.

W okresie maj – wrzesień przeprowadzono kompleksowe płukanie wymienników wody użytkowej za pomocą pompy płuczącej KAMIX.

Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach mieszkaniowych

W **172 lokalach** mieszkalnych dokonano **regulacji nastaw** zaworów termostatycznych oraz odpowietrzenia grzejników i instalacji wewnętrznych.

Zwracamy się z prośbą by w okresie rozpoczęcia sezonu grzewczego kompleksowo otworzyć zawory, głowice termostatyczne przy grzejnikach Danfoss regulujących dostawę ciepła do grzejnika w celu sprawnego i całkowitego uzupełnienia instalacji wodą, a także odpowietrzenia instalacji.

W **53 lokalach** mieszkalnych wykonano **naprawy, modernizację** instalacji centralnego ogrzewania i wody użytkowej.

W miesiącu lutym zostało przygotowane i wysłane do Urzędu Marszałkowskiego sprawozdanie z wielkości emisji gazów i pyłów wprowadzanych do środowiska z kotłowni eksploatowanych przez spółdzielnie wraz z określeniem opłat.

Zarząd Spółdzielni w 2025r. 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 działania dotyczące minimalizowania wysokich kosztów energii elektrycznej i ciepłej.

W celu zmniejszenia kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonywane są wymiany izolacji na poziomach znajdujących się w piwnicach, ale przede wszystkim rozdzielane są węzły grupowe.

W bieżącym roku zostanie wykonany kolejny etap modernizacji instalacji elektrycznej w kotłowni przy ul. W. Warneńczyka. Planowane są również modernizacje i remonty kotłowni przy ul. M. Reja i W. Warneńczyka oraz sieci ciepłowniczych na obydwu osiedlach.

Kontynuujemy prace remontowe o dużym zakresie w naszych zasobach. Zaplanowano wymianę balustrad balkonowych budynków, a w nieruchomościach gdzie balustrady nie wymagają wymiany malowanie elewacji budynków.

W części zasobów wejścia do klatek schodowych zostały wyremontowane, w kolejnych planowane są ich remonty. Ponadto wymieniane są zabezpieczenia przedlicznikowe.

Kontynuujemy kompleksowe remonty pokryć dachowych.

Na zgłoszenia mieszkańców grupą konserwatorów hydraulików wymieniamy pionory kanalizacyjne. Dlatego istotnym jest zgłaszanie takiej wymiany przy remoncie łazienki. Aby podołać tym zadaniom i zwiększać zakres remontów musimy sukcesywnie zwiększać zaliczkę na fundusz remontowy.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Głównie jest ona zależna od naszych mieszkańców poprzez: dyscyplinę w płatnościach, dbałość o wspólną własność i chęć 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 2025.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU


mgr Anna Konieczna

PREZES ZARZĄDU


mgr Monika Falk-Filipowicz