

	2018	PLN
eksploatacja, bieżące przychody		104 714,64
eksploatacja, bieżące koszty		108 762,52
wytnik bieżące prace		-4 047,88
drobne naprawy i remonty przychody		60 968,88
drobne naprawy i remonty koszty		58 547,20
wytnik drobne naprawy i awarie		2 421,68
wydatki poniesione na remonty poza porozumieniem zgodnie z planem remontów		
remonty lokale mieszkalne i użytkowe koszty		189 803,21

Spółka zarządza wg stanu na dzień 31.12.2018 r. 67 budynkami o łącznej powierzchni 21 169,78 m².

W zarządzanych zasobach znajdują się:

- 173 lokale mieszkalne, w tym:
 - 132 lokali komunalnych, 14 lokali socjalnych,
 - 18 lokali we wspólnotach mieszkaniowych
- 3 lokale w budynkach TBS
- 6 lokali w Jeziorach
- 28 lokali użytkowych /działalność gospodarza i publiczna/
- 22 świetlice i OSP

Spółka jest stroną umów i obciąża najemców z tytułu czynszu i dostarczanych mediów.

Rodzaj obciążenia	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Czynsz najmu	292 670,63	127 930,06	420 600,69
Świadczenia	216 285,26	205 858,50	422 143,76
Woda i ścieki	Podmioty obce		67 756,56
Razem			910 501,01

Dostarczanie i rozliczanie mediów obejmuje:

- Woda + ścieki /169 mieszkań, 19 l.użytkowych/ oraz rozliczanie wsi Sowiniec
- Centralne ogrzewanie + ciepła woda /22 mieszkania /
- Centralne ogrzewanie /10 mieszkań, 18 l.użytkowych/

- Energia elektryczna /11 mieszkań, 15 l. użytkowych/
- Krosno, Główna 25B energia części wspólnych rozliczana na najemców/12 mieszkań/

Dział współpracuje z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Mosinie w szczególności w zakresie dodatków mieszkaniowych.

W 2018 roku wpłynęło 49 dodatków mieszkaniowych wypłaconych przez Ośrodek Pomocy Społecznej na łączną kwotę 7 424,91 zł.

Windykacja należności:

- Zadłużenie na dzień 31.12.2017 r. wynosiło 321 662,84 zł.
- Zadłużenie na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 321 626,31 zł w tym:
 - Czynsz 111 661,52 /w tym 68 195,50 zł zabezpieczone nakazami zapłaty/
 - Świadczenia 209 964,79 zł /w tym 174 865,18 zł zabezpieczone nakazami zapłaty/
 - Wystawiono 72 wezwań do zapłaty na kwotę 93 942,93 zł
 - Skierowano na drogę postępowania sądowego celem uzyskania nakazu zapłaty 9 spraw na łączną kwotę 19 304,73 zł
 - Uzyskano 4 nakazy zapłaty na łączną kwotę 6344,87 zł
- Skierowano do Sądu 2 sprawy o uzyskanie wyroku eksmisyjnego z lokalu mieszkalnego – Mosina, Pl. 20 Października 27/9 w Mosinie oraz Mosina, Krotowskiego 16/4
- Kontynuowano postępowanie eksmisyjne z ul. Pożegowskiej 11 w Mosinie, z ul. Pożegowskiej 9/4 w Mosinie oraz z ul. Słowackiego 7/1 w Mosinie.

W ramach usuwania awarii i drobnych napraw wydatkowano kwotę 58 547,20 zł (netto) wykonano w szczególności:

- czyszczenie i wymiana rynien, naprawy przeciekających dachów, uszczelnianie opierzenia, naprawa kominów, łąw kominarskich, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- naprawy instalacji elektrycznych,
- wykonanie zaleceń protokołów pokontrolnych instalacji elektrycznych i przewodów kominowych,
- wykonanie zaleceń po kontroli poż., bhp,
- drobne naprawy ogrodzeń, chodników, drzwi wejściowych, schodów,
- naprawa oświetlenia zewnętrznego i części wspólnych,
- wymiana okien,
- naprawa instalacji co, pieców,
- remonty dachów,
- zakup i montaż tablic z nazwami ulic,
- naprawa instalacji oświetleniowej wewnątrz i zewnątrz świetlic
- remont klatek schodowych (Nowa 7).

W ramach kosztów eksploatacji wydatkowano kwotę 108 762,52 zł (netto), która obejmuje w szczególności:

koszty utrzymania czystości części wspólnych, koszenie trawy, prace porządkowe wokół budynków, podcięcie drzew i krzaków, akcja zima, uzupełnianie mieszanki piaski i soli, zakup i transport pojemników, konserwacja i naprawy dźwigu osobowego, wypompowywanie wody ze studzienek wodomierzowych, energia części wspólnych, pustostanów, przeglądy i czyszczenie przewodów kominowych, utrzymanie kotłowni, przeglądy, naprawa, dozór, odczyty wodomierzy, wypompowywanie studzienek, badanie szczelności instalacji gazowej, przeglądy kotłów gazowych, przeglądy roczne budynków, opłaty Urzędu Dozoru Technicznego opłaty sądowe i komornicze przeglądy poż., pomiary elektryczne, opinie kominiarskie, wymiany wodomierzy, dezynsekcja, przegląd i naprawa klimatyzacji

Ponadto wykonano prace na zlecenie właściciela Nieruchomości

na budynkach mieszkalnych wykonano zlecenia na kwotę 179 302,70 zł (netto) w tym:

- Ø remont mieszkania Wiórek, Szkolna 11,
- Ø wymiana pieców kaflowych,
- Ø remont mieszkania Krotowskiego 16 pałac m. 1, Mosina
- Ø usługi WUKO Pozegowska 9, Mosina
- Ø remont mieszkania Poznańska 18/7, Mosina
- Ø prace dekararskie Dworcowa 3a, Mosina
- Ø wymiana okien Wiórek, Szkolna 11,
- Ø prace elektryczne,

- Ø wykorzystanie Pożegowska 11, Mosina,
- Ø prace wod.-kan. Pożegowska 3, Mosina,
- Ø prace wod.-kan. Mickiewicz 1, Mosina
- Ø remont mieszkania Pożegowska 3/1a, Mosina
- Ø prace wod.-kan. Mickiewicz 1, Mosina
- Ø montaż zbiornika bezodpływowego Dymaczewo Stare,
- Ø prace malarskie w pomieszczeniach po zalaniu lokalu nr 6 przy ul. Sowinieckiej 6c, Mosina
- Ø przestawienie pieca pokojowego i kotłowni kuchennej w lokalu nr 1 przy ul. Pożegowskiej 17, Mosina
- Ø wykonanie usługi transportowej dot. Sowinieckiej 6c/6, Mosina

na budynkach użytkowych wykonano zlecenia napraw i remontów na kwotę 10 500,51 zł (netto) w tym:

- Ø Dworcowa 3, Mosina - montaż stacji mag sygnalizującej ułatwienie się gazu,
- Ø prace dekarские świetlica w Czapurach,
- Ø prace montażowe i naprawcze Straż Miejska w Mosinie,
- Ø usługi wuko OSP Śremska 87, Mosina
- Ø dostarczenie pojemników do potrzeb świetlic,
- Ø prace montażowe GCI Dworcowa 3,
- Ø montaż folii na okna świetlica w Czapurach,
- Ø zasilanie lampy świetlica w Daszewicach

	2019	PLN
eksploatacja, bieżące przychody		104 805,64
eksploatacja, bieżące koszty		108 538,58
wywnik bieżące prace		-3 732,94
drobne naprawy i remonty przychody		61 019,20
drobne naprawy i remonty koszty		65 669,64
wywnik drobne naprawy i awarie		-4 650,44
wydatki poniesione na remonty poza porozumieniem zgodnie z planem remontów		
remonty lokale mieszkalne i użytkowe koszty		243 178,79

Spółka zarządza wg stanu na dzień 31.12.2019 r. 67 budynkami o łącznej powierzchni 21 272,78 m².

W zarządzanych zasobach znajdują się:

- 174 lokale mieszkalne, w tym:
- 145 lokali komunalnych, 18 lokali we wspólnotach mieszkaniowych, 5 lokali w budynkach TBS, 6 lokali w Jeziorach (WPN)
- 28 lokali użytkowych /działalność gospodarza i publiczna/
- 22 świetlice i OSP

Spółka jest stroną umów i obciąża najemców z tytułu czynszu i dostarczanych mediów.

Rodzaj obciążenia	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Czynsz najmu	292 738,59	125 081,28	417 819,87
Świadczenia	210 324,87	214 628,48	425 133,35
Woda i ścieki	Podmioty obce		56 868,10
Razem (brutto)			899 821,32

Dostarczanie i rozliczanie mediów obejmuje:

- Woda + ścieki /169 mieszkańca, 19 l.użytkowych/ oraz rozliczanie wsi Sowiniec
- Centralne ogrzewanie + ciepła woda /22 mieszkania /
- Centralne ogrzewanie /10 mieszkań, 18 l.użytkowych/
- Energia elektryczna /11 mieszkań, 15 l.użytkowych/
- Krosno, Główna 25B energia części wspólnych rozliczana na najemców/12 mieszkań/

Dział współpracuje z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Mosinie w szczególności w zakresie dodatków mieszkaniowych.

W 2019 roku wpłynęło 38 dodatków mieszkaniowych wypłaconych przez Ośrodek Pomocy Społecznej na łączną kwotę 5 777,62 zł.

Windykacja należności:

- Zadłużenie na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 321 626,31 zł .
- Zadłużenie na dzień 31.12.2019 r. wynosiło 311 286,29 zł w tym:
- Dotyczące Gminy – 119 403,25 zł (w tym 80 337,49 zł zabezpieczone nakazami zapłaty)
- Dotyczące ZUK – 191 883,04 zł (w tym 155 085,10 zł zabezpieczone nakazami zapłaty)
- Wystawiono 87 wezwań do zapłaty na kwotę 69 843,83 zł
- Skierowano na drogę postępowania sądowego celem uzyskania nakazu zapłaty 14 spraw (7 dot. mediów, 7 dot. czynszu)
- Skierowano do Sądu 1 sprawę o uzyskanie wyroku eksmisyjnego z lokalu mieszkalnego – Mosina, Pożegowska 11/3
- Kontynuowano postępowanie eksmisyjne z ul. Pożegowskiej 11/4 w Mosinie, z ul. Słowackiego 7/1 w Mosinie oraz Pl. 20 Października 27/9 w Mosinie
- Zakończono postępowanie eksmisyjne wobec najemców z ul. Pożegowskiej 9/4 w Mosinie (spłata zaległości) oraz z ul. Krotowskiego 16/4 w Mosinie (zgon najemcy)

W ramach usuwania awarii i drobnych napraw wydatkowano kwotę 65 669,64 zł (netto) wykonano w szczególności:

czyszczenie i wymiana rynien, naprawy przeciekających dachów, uszczelnianie opierzenia , naprawa kominów, ław kominiarskich, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, naprawy instalacji elektrycznych, wykonanie zaleceń protokołów pokontrolnych instalacji elektrycznych i przewodów kominowych, wykonanie zaleceń po kontroli ppoż, bhp, drobne naprawy ogrodzeń, chodników, drzwi wejściowych, schodów, naprawa oświetlenia zewnętrznego i części wspólnych, wymiana okien, naprawa instalacji co, pieców, remonty dachów, zakup i montaż tablic z nazwami ulic, naprawa instalacji oświetleniowej wewnątrz i zewnątrz świetlic, remont klatek schodowych (Nowa 7).

W ramach kosztów eksploatacji wydatkowano kwotę 108 538,58 zł (netto), która obejmuje w szczególności:

koszty utrzymania czystości części wspólnych, koszenie trawy, prace porządkowe wokół budynków, podcięcie drzew i krzaków, akcja zima, uzupełnianie mieszanki piaski i soli, zakup i transport pojemników, konserwacja i naprawy dźwigu osobowego, wypompowywanie wody ze studzienek wodomierzowych, energia części wspólnych, pustostanów, przeglądy i czyszczenie przewodów kominowych, utrzymanie kotłowni, przeglądy, naprawa, dozór, odczyty wodomierzy, wypompowywanie studzienek, badanie szczelności instalacji gazowej, przeglądy kotłów gazowych, przeglądy roczne budynków, opłaty Urzędu Dozoru Technicznego opłaty sądowe i komornicze przeglądy ppoż, pomiary elektryczne, opinie kominiarskie, wymiary wodomierzy, dezynsekcja, przegląd i naprawa klimatyzacji

Ponadto wykonano prace na zlecenie właściciela Nieruchomości w budynkach mieszkalnych i użytkowych na kwotę 243 178,79 zł (netto)

na budynkach mieszkalnych wykonano zlecenia w tym:

- Ø wykonanie zaleceń pokontrolnych kominiarskich – prace wentylacyjne, remont przewodów kominowych, murowanie kominów,
- Ø wymiana pieców kaflowych i kotlin kuchennych,
- Ø wymiana kotła gazowego Mosina, Szkolna 1,
- Ø wymiana rynien i rur spustowych na budynku przy ul. Pożegowskiej 10A w Mosinie,
- Ø naprawa instalacji domofonowej Mosina, Sowiniecka 6C,
- Ø usunięcie awarii wodociągowej Mosina, Pożegowska 10,11,
- Ø wymiana okien Mosina, Mickiewicza 1, Szosa Poznańska 3,
- Ø prace elektryczne, wymiana instalacji elektrycznej,
- Ø rozbiórka i przemurowanie dwóch szopek Mosina, Pożegowska 17/6, 17/7,
- Ø prace porządkowe w lokalach – pustostanach Mosina, Pożegowska 17/4,

Ø wykonanie egzekucji komorniczej Mosina, Słowackiego 7/1.

na budynkach użytkowych wykonano zlecenia w tym:

- Ø Świetlica Wiejska w Czapurach – wymiana niesprawnego oświetlenia, diagnostyka klimatyzacji, naprawa
- Ø Straż Miejska Mosina, Krotowskiego 16 – wyrównanie i uzupełnienie nierówności, usuwanie awarii kanalizacyjnej, wymiana odcinka rury,
- Ø Rogaliniek, Kościelna 3 – wykonanie odwodnienia przy przedszkolu, naprawa dwóch pomp obiegowych przy kotle C.O., uszczelnienie dachu
- Ø Świetlica Wiejska w Krosinko – montaż poręczy, zalecenia bhp i ppoż,
- Ø Straż Pożarna Mosina Śremska 87 – wymiana siłownika do mieszacza przy kotle C.O. oraz wymiana dwóch zaworów na instalacji, wymiana uszkodzonego hydrantu, naprawa systemu kanalizacyjnego, montaż czujnika parametrycznego ciepła na kotle C.O.,
- Ø Mosina, Krotowskiego 16 (harcówka) – uzupełnienie ubytków płytek,
- Ø Mosina, Dworcowa 3 – wymiana zamków w pomieszczeniach Medicomplex,
- Ø Świetlica w Daszewicach – naprawa i wymiana klamek w drzwiach do WC

	2020	PLN
eksploatacja, bieżące przychody		117 292,80
eksploatacja, bieżące koszty		114 876,03
wynik bieżące prace		2 416,77
drobne naprawy i remonty przychody		61 265,52
drobne naprawy i remonty koszty		50 025,77
wynik drobne naprawy i awarie		11 239,75
poniesione na remonty poza porozumieniem zgodnie z planem re		
remonty lokale mieszkalne i użytkowe koszty		300 124,01

Lokale mieszkalne – 174 szt. 11 194,43 m²

Lokale użytkowe – 44 szt. 10 078,35 m²

Razem: 21 272,78 m²

W IV kwartale 2020 r. zwolniono 2 lokale mieszkalne.

Zadłużenie najemców budynków komunalnych w latach 2018-2020

	na 31.12.2018		na 31.12.2019		na 31.12.2020	
	GMINA	ZUK	GMINA	ZUK	GMINA	ZUK
Ilość zadłużonych najemców	41	38	36	37	41	54
Kwota zabezpieczona nakazami zapłaty (sprawy sądowe)	66807,33	170790,66	80 337,49	155 085,10	91 995,36	152 643,46
Kwota zadłużenia ogółem	111651,52	209 964,79	119 403,25	191 883,04	128 142,65	194 204,63
OGÓLEM	321 616,31		311 286,29 zł		322 347,28 zł	

Dostarczanie i rozliczanie mediów obejmuje:

- Woda + ścieki /163 mieszkańca, 19 l. użytkowych/ oraz rozliczanie wsi Sowiniec
- Centralne ogrzewanie + ciepła woda /22 mieszkania /
- Centralne ogrzewanie /10 mieszkań, 18 l. użytkowych/
- Energia elektryczna /11 mieszkań, 15 l. użytkowych/
- Krosno, Główna 25B energia części wspólnych rozliczana na najemców/12 mieszkań/

W ramach usuwania awarii i drobnych napraw wydatkowano kwotę 50 025,77 zł (netto) wykonano w porozumieniu

czyszczenie i wymiana rynien, naprawy przeciekających dachów, uszczelnianie opierzenia, naprawa kominów, łąw kominarskich, usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, naprawy instalacji elektrycznych, wykonanie zaleceń protokołów pokontrolnych instalacji elektrycznych i przewodów kominowych, drobne naprawy ogrodzeń, chodników, drzwi wejściowych, schodów, naprawa oświetlenia zewnętrzznego i części wspólnych, wymiana okien, naprawa instalacji CO, pieców, remonty dachów, zakup i montaż tablic z nazwami ulic, naprawa instalacji oświetleniowej wewnątrz i zewnątrz świetlic, remont klatek schodowych (Nowa 7).
zakup i wymiana wodomierzy 1/2", 3/4", DB15,25,32 wraz z wodomierzami w studzienkach - prace w mieszkaniach przesunięte na 2021r. po zniesieniu obstrzeżeń z tyt. COVID-19

W ramach kosztów eksploatacji wydatkowano kwotę 114 876,03 zł (netto), która obejmuje w szczególności:

koszty utrzymania czystości części wspólnych, koszenie trawy, prace porządkowe wokół budynków, podcięcie drzew i krzaków, akcja zima, uzupełnianie mieszanki piaski i soli, zakup i transport pojemników, konserwacja i naprawy dźwigu osobowego, wypompowywanie wody ze studzienek wodomierzowych, energia części wspólnych, pustostanów, przeglądy i czyszczenie przewodów kominowych, utrzymanie kotłowni, przeglądy, naprawa, dozór, odczyty wodomierzy, wypompowywanie studzienek, badanie szczelności instalacji gazowej, przeglądy kotłów gazowych, przeglądy roczne budynków, opłaty Urzędu Dozoru Technicznego opłaty sądowe i komornicze przeglądy ppoż,

pomiary elektryczne,
opinie kominiarskie,
wymiany wodomierzy,
dezynsekcja, zakup środków i materiałów w związku z przeciwdziałaniem COVID-19
przebieg i naprawa klimatyzacji

Ponadto wykonano prace na zlecenie właściciela Nieruchomości w budynkach mieszkalnych i użytkowych na kwotę 300 124,01 zł (netto)

na budynkach mieszkalnych wykonano zlecenia w tym:

- Ø wykonanie zaleceń pokontrolnych kominiarskich – prace wentylacyjne, remont przewodów kominowych, murowanie kominów,
- Ø wymiana pieców kaflowych i kotłin kuchennych,
- Ø Mosina, Poznańska 18/4, remont mieszkania
- Ø Mosina, Krotowskiego 16/4, Sowiniecka 6C/6, Pozegowska 17/4 prace porządkowe i remontowe po zmarłym najemcy
- Ø montaż furtki oraz lampy na czujnik ruchu, Mosina, Dworcowa 3A
- Ø remont naprawa pokryć dachowych, Poznańska 18, Leśna 31 Mosina
- Ø zakup siatki do zabezpieczenie Pozegowska 3B, prace zostaną wykonane w następnych latach
- Ø przystosowanie dwóch lokali 2A i 2B wg listy przydziałów, Pozegowska 3 Mosina
- Ø awaryjna wymiana bojlera C.W.U. na nowy, zakup i montaż, Krotowskiego 14C/6, Mosina
- Ø prace zabezpieczające elewację, ciąg komunikacyjny oraz balkony, Poznańska 18, Pozegowska 9, Krotowskiego 16 (Pałac)
- Ø prace elektryczne pokontrolne Fiedlera 3, Pozegowska 10A Mosina
- Ø wymiana pionów kanalizacyjnych Pecna, Główna 18, Dworcowa 3A (usunięcie awarii)
- Ø naprawa pokryć dachowych Pozegowska 17, Fiedlera 3, Mosina
- Ø Krosno, Główna 25 usunięcie awarii kanalizacji (zapadnięta kostka brukowa)

na budynkach użytkowych wykonano zlecenia w tym:

- Ø Świetlica Wiejska w Świątnikach – usuwanie awarii kanalizacji oraz awarii instalacji elektrycznej
- Ø Świetlica Wiejska w Czapurach - usunięcie usterek na świetlicy, naprawa instalacji elektrycznej, rozbudowa rozdzielni
- Ø JRG Śremska 87, Mosina - wymiana kompletnego napędu do bramy wraz ze sterownikiem
- Ø Straż Miejska Krotowskiego 16, Pozegowska 17 Mosina - prace naprawcze, dosypanie tłucznia
- Ø Rogalinek, Kościelna 3 - zakup promienników gazowych wraz z butlą gazu
- Ø Mosina, Dworcowa 3 – utylizacja zbiorników oleju
- Ø Świetlica w Radzewicach - wymiana rozdzielni elektrycznej
- Ø Świetlice Wiejskie - montaż dozowników do dezynfekcji

- Ø Świetlica Wiejska w Czapurach - prace instalacyjne, wymiana zaworów, naparwa oświetlenia zewnętrznego,
- Ø Świetlica Wiejska w Sowinkach - rozruch nowej kotłowni
- Ø Rogalinek, Kościelna 3 - montaż listew montażowych w pomieszczeniach Towarzystwa Przyjaciół Dębów Rogalińskich

Zadłużenie najemców budynków komunalnych w latach 2018-2020

	na 31.12.2018		na 31.12.2019		na 31.12.2020	
	GMINA	ZUK	GMINA	ZUK	GMINA	ZUK
Ilość zadłużonych najemców	41	38	36	37	41	54
Kwota zabezpieczenia na nakazami	66807,33	170790,66	80 337,49	155 085,10	91 995,36	152 643,46
Kwota zadłużenia ogółem	111651,52	209 964,79	119 403,25	191 883,04	128 142,65	194 204,63
OGÓLEM	321 616,31		311 286,29 zł		322 347,28 zł	