

Sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej, które odbyło się 04 czerwca 2013 roku.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku informuje, że realizacja podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbyło się w dniu 04 czerwca 2013 roku, przedstawia się następująco:

1. ***Uchwała Nr 1/2013 w sprawie: uchwalenia regulaminu obrad***
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji. Uchwalony Regulamin obrad miał zastosowanie do obrad Walnego Zgromadzenia w tym dniu.
2. ***Uchwała Nr 2/2013 o przyjęciu do umieszczenia w przedostatnim punkcie porządku obrad wnioskowanego przez członków żądania zmian statutu PSML-W.***
 - Na podstawie § 2 ust. 2 regulaminu obrad i § 81 ust. 2 statutu w związku z art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie przyjęło do umieszczenia w przedostatnim punkcie porządku obrad wnioskowanego przez członków żądania zmian statutu PSML-W.
3. ***Uchwała Nr 3/2013 o przyjęciu ogłoszonego porządku obrad wraz z uzupełnieniem o punkt 20 porządku obrad o treści: „Przedstawienie żądania zmian statutu PSML-W.”***
 - posiada charakter formalny.
4. ***Uchwała Nr 4/2013 o przyjęciu Protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 29 maja 2012 roku.***
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
5. ***Uchwała Nr 5/2013 o nie przyjęciu wniosku o osobistą prezentację kandydatów.***
 - Realizacja uchwały nastąpiła na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że nie było osobistej prezentacji kandydatów wybranych przez poszczególne Zebrania Osiedli do wyboru w skład Rady Nadzorczej.
6. ***Uchwała Nr 6/2013 o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 29 maja 2012 roku.***
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.

7. ***Uchwała nr 7/2013*** o wyrażeniu zgody na wyzbycie się prawa wieczystego użytkowania do działki gruntu nr ewid. 486/20 o pow. 3 493 m², położonej przy ul. Hermana w Płocku.
- realizacja w toku, zgodnie z pismem Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta z dnia 18.08.2013 roku z uwagi na ograniczone środki budżetowe realizacja nie doszła do skutku, natomiast sprawa ma być rozważona w 2014 r.
8. ***Uchwała Nr 8/2013*** o wyrażeniu zgody na wyzbycie się prawa wieczystego użytkowania do działek gruntu przeznaczonych pod drogi, położonych w miejscowości Maszewo Duże w gminie Stara Biała.
- realizacja w toku, Rada Gminy Stara Biała Uchwałą Nr 169/XXI/2013 z dnia 16.05.2013r wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania działek pod drogi.
9. ***Uchwała Nr 9/2013*** o nie wyrażeniu zgody na zbycie prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu nr ewid. 391/21 o pow. 883 m² w części stanowiącej projektowaną działkę nr ewid. 392/29 położonej przy ul. Wolskiego w Płocku
- wnioskodawca pismem nr TGZI/4478/2013 z dnia 18.07.2013r. została poinformowana o nie wyrażeniu zgody przez Walne Zgromadzenie na zbycie prawa wieczystego użytkowania w/w działki.
10. ***Uchwała Nr 10/2013*** o wyrażeniu zgody na zbycie prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu nr 394/69 o pow. 354 m² położonej przy ul. Orlińskiego w Płocku
- realizacja w toku – wykonany został operat szacunkowy, dokonana została korekta w kartotekach budynkowych, podpisano porozumienie między stronami, Spółdzielnia oczekuje na decyzje nabywcy o terminie przystąpienia do aktu notarialnego.
11. ***Uchwała Nr 11/2013*** o wyrażeniu zgody na zbycie niezabudowanych działek gruntu nr 281/17 i pow. 0,0038ha oraz nr 281/18 i pow. 0,0044ha, położonych w Płocku przy al. Jachowicza w Płocku.
- realizacja w toku, korespondencja z Gminą miasto Płock o nabycie w/w działek na własność, około 15 marca 2014 roku otrzymamy z Urzędu Miasta protokół z warunkami nabycia działek. Po nabyciu działek na własność będzie można je zbyć w celu przyłączenia do sąsiedniej nieruchomości o statusie prawa własności gruntu.
12. ***Uchwała Nr 12/2013*** o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego PSML-W za 2012 rok.

- uchwała została przekazana do Krajowego Rejestru Sądowego i Postanowieniem z dnia 26.06.2013 roku Sądu Rejonowego dla M. ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Sygnatura sprawy: WA.XIV NS-REJ.KRS/01/17532/13/784 W Dziale 3 Rubryka 2 – Wzmianki o złożonych dokumentach w polach 1,2,3 i 4 dokonano wpisów.

Uchwałę przesłano również do Urzędu Skarbowego.

13. Uchwała Nr 13/2013 zatwierdzająca podział nadwyżki bilansowej za 2012 rok.

- Pod datą do 30 czerwca 2013 roku została zaksięgowana w księgach rachunkowych Spółdzielni nadwyżka bilansowa w wysokości 2 812 228,89 zł, zgodnie z dyspozycją określoną w tej uchwale tj.:

- kwota 111 882,82 zł została rozliczona zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zwiększenie wpływów funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, które uzyskały pożytki z nieruchomości wspólnej.

- kwota 1 155 370,24 zł została przeznaczona na pokrycie sumy ujemnych wyników poszczególnych nieruchomości na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Kwota ta obejmuje również część kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej nie pokrytych wpływami od członków i dotacją otrzymaną na ten cel.

- kwota 1 235 980,66 zł została przeznaczona na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni,

- kwota 308 995,17 zł została pozostawiona na koszty remontów mienia Spółdzielni w 2013 roku. Kwota ta została wydatkowana w 2013 roku zgodnie z jej przeznaczeniem.

14. Uchwała Nr 14/2013 o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu PSML-W z działalności w 2012 roku.

- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.

15. Uchwała Nr 15/2013 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Prezesowi Zarządu Panu Janowi Karolowi Rączkowskiemu.

- Prezes Zarządu Jan Karol Rączkowski otrzymał absolutorium

16. Uchwała Nr 16/2013 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Zastępcy Prezesa Pani Krystynie Jadwidze Wrzeszczyńskiej.

- Zastępca Prezesa Pani Krystyna Wrzeszczyńska otrzymała absolutorium.

17. Uchwała Nr 17/2013 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu Pani Zofii Grażynie Kędzierskiej.

- Członek Zarządu Pani Zofia Grażyna Kędzierska otrzymała absolutorium.

18. Uchwała Nr 18/2013 o zatwierdzeniu sprawozdania Rady Nadzorczej PSML-W z działalności w 2012 roku.

- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.

19. Uchwała Nr 19/2013 o zatwierdzeniu kierunków pracy Spółdzielni w 2013 roku.

Podstawowym zadaniem 2013 roku, tak jak i w latach poprzednich, będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady minimalizowania kosztów zarządzania zasobami.

Plan pracy Spółdzielni na 2013 rok uwzględniał następujące zamierzenia:

I. W zakresie remontów i inwestycji:

1. Remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości w budynkach mieszkalnych:

a) *Termomodernizacja budynków mieszkalnych z robotami towarzyszącymi – na 8 budynkach.*

- Zadanie zostało zrealizowane.

b) *Remont elewacji 5 budynków mieszkalnych.*

- Zadanie zostało zrealizowane.

c) *Remont dachu na 7 budynkach mieszkalnych.*

- zadanie zostało zrealizowane na 7 budynkach, dodatkowo jeszcze nastąpił remont dachu 1 budynku oraz częściowe remonty połączeń dachowej 4 budynków.

d) *Remont 5 sztuk dźwigów osobowych oraz wymiana 6 szt. kabin dźwigowych*

- nastąpił remont 8 dźwigów osobowych w 5 budynkach oraz częściowy remont 5 sztuk dźwigów w 3 budynkach mieszkalnych

e) *Remont 132 klatek schodowych w 32 budynkach.*

- nastąpił remont 126 klatek schodowych w 29 budynkach.

- f) *Remont instalacji elektrycznej w 1 budynku.*
- nastąpił remont instalacji elektrycznej w 4 budynkach mieszkalnych a ponadto wykonano wymianę układów automatyki samoczynnego załączania rezerwy w dwóch budynkach.
- g) *Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – poziom – 8 budynków.*
- wykonano w 9 budynkach mieszkalnych.
- h) *Remont instalacji wodno –kanalizacyjnej – 210 pionów w 18 budynkach +10 częściowo.*
- wykonano remont instalacji 201 pionów wodno – kanalizacyjnej w 28 budynkach.
Dodatkowo wykonano remont 9 pionów wod. - kan. w 6 budynkach.
- i) *Remonty terenów utwardzonych stanowiących część wspólną nieruchomości zabudowanych 2 533 m².*
- remont wykonano na powierzchni 2 163 m²
- j) *Wymiana wodomierzy 5.026 szt. w 38 budynkach.*
- nastąpiła wymiana 5039 sztuk wodomierzy w 38 budynkach, w tym:
W ZO-1 wykonano w 10 budynkach – 740 szt.
W ZO-2 wykonano w 7 budynkach – 1482 szt.
W ZO-3 wykonano w 9 budynkach - 1180 szt.
W ZO-4 wykonano w 5 budynkach - 727 szt.
W ZO-5 wykonano w 7 budynkach - 910 szt.

2. Remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości w pawilonach, w których znajdują się lokale z własnościowym prawem lub odrębną własnością:

- a. *Remont 2.350 m² dachu na 2 pawilonach.*
- zadanie zostało zrealizowane
- b. *Remont 250 m² terenów utwardzonych.*
- zadanie zostało zrealizowane
- c. *Wykonanie węzła cieplnego w 1 pawilonie.*
- zadanie zostało zrealizowane
- d. *Remont elewacji 1 pawilonu.*
- zadanie zostało zrealizowane.

3. Remonty części wspólnych w garażach, w których jest gromadzony fundusz remontowy:

- Garaż wielopoziomowy – Rutskich 7 – częściowe malowanie ścian i sufitów.*
- wykonano remont schodów wejściowych oraz remont nawierzchni utwardzonej obok wjazdu głównego do garażu.

4. Remonty nieruchomości zabudowanych budynkami, stanowiące mienie Spółdzielni:
 - a) *Remont części elewacji 1 pawilonu.*
- zadanie zostało zrealizowane.
 - b) *Remont 1.078 m² dachu na 2 pawilonach.*
- zadanie zostało zrealizowane.
 - c) *Wymiana części okien na 1 pawilonie.*
- zadanie zostało zrealizowane.
 - d) *Remont drzwi wejściowych szt. 2.*
- dokonano remontu 1 sztuki drzwi.
 - e) *Remont 150 m² terenów utwardzonych.*
- zadanie nie zostało zrealizowane.

5. Remonty nieruchomości niezabudowane budynkami służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach:
Remont terenów utwardzonych 2.833 m²

- wykonano remont 8524,17 m² terenów utwardzonych.

6. *Inwestycje:*

1. *Kontynuacja działań reklamowych i marketingowych Spółdzielni mających na celu prowadzenie sprzedaży domów jednorodzinnych w Maszewie Dużym.*

W roku 2013, podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była akcja reklamowa sprzedaży domów, m. in. poprzez ogłoszenie w wydawanej przez Spółdzielnię gazecie „Głos PSML-W”, ekspozycję reklam na tablicach wolnostojących, publikację ogłoszeń w prasie lokalnej, miesięczniku In Puls, udział w Płockich Targach Mieszkaniowych, ogłoszenia na portalu internetowym www.gieldaplocka.pl, informacje na stronie internetowej Spółdzielni (opis każdego z domów wraz z rzutami kondygnacji oraz elewacjami, lokalizacją inwestycji i inne), i w biurach PSML-W.

2. *Prowadzenie działań w zakresie zbywania prawa do działek gruntu w Maszewie Dużym.*

Spółdzielnia w 2013 roku nie prowadziła sprzedaży niezabudowanych działek gruntu.

II. W zakresie usprawnienia obsługi mieszkańców i obsługi eksploatacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

1. *Zakończenie wprowadzania miesięcznego zaliczkowego wnoszenia opłat za zużycie i podgrzanie wody i ich okresowe rozliczanie w okresach nie*

dłuższych niż 6 miesięcy w zamian za dotychczasowe cykliczne odczyty wodomierzy lokalowych.

Na dzień 31.12.2013 roku tylko 26 budynków- z ogólnej liczby 202 budynków mieszkalnych , objętych było miesięcznym systemem odczytów. Od 01 lutego 2014 roku w budynkach tych wprowadzono miesięczne zaliczkowe wnoszenie opłat za zużycie i podgrzania wody oraz ich rozliczanie w okresach nie dłuższych niż 6 miesięcy i na ten dzień wszystkie budynki, z wyłączeniem budynku Mieszka I – 4a, wnoszą zaliczkowe opłaty na poczet zużycia wody.

2. *Rozpoczęcie wdrożenia nowych systemów informatycznych oraz modernizacji eksploatowanego oprogramowania w tym: wdrożenie programu „Meritum” dla aplikacji Czynsze, Członkowski, Wkłady mieszkaniowe, Środki trwałe, usprawnienie funkcjonalności rejestru faktur przychodzących, zakup i wdrożenie Systemu Elektronicznego Obiegu Dokumentów w obszarze całej Spółdzielni, zakończenie wdrażania elektronicznych systemów usprawniających obsługę zgłoszeń dotyczących: domofonów, anten RTV oraz zgłoszeń i usterek zgłaszanych do pogotowia awaryjnego.*

Rozpoczęto wdrażanie programu MERITUM zawierającego następujące moduły:

Czynsze (23 użytkowników), Wkłady (9 użytkowników), Członkowski (9 użytkowników) , Środki Trwałe (9 użytkowników).

Obecnie trwa pełna praca równoległa (MERITUM-PAPIRUS) w zakresie funkcjonalności starego systemu plus nowe elementy związane np. ze stanem prawnym czy rejestracją zdarzeń do Czynszy związanych z adresem korespondencyjnym.

Pełna migracja danych, dane uzgodnione na dzień 2014-01-31

ELEKTRONICZNY OBIEG DOKUMENTÓW

Wprowadzono pełną ewidencję graficzną zewnętrznej korespondencji przychodzącej i wychodzącej polegającej na skanowaniu tych dokumentów i wiązaniu z zapisami w rejestrach.

REJESTR FAKTUR PRZYCHODZĄCYCH

W Spółdzielni funkcjonuje elektroniczny system rejestracji faktur.

Z dniem 1 marca 2014 roku zostanie uruchomiona pełna ewidencja graficzna faktur przychodzących wraz z możliwością podglądu tychże rejestrów kierowanych do danej komórki organizacyjnej.

REJESTRY USPRAWNIAJĄCE OBSŁUGĘ ZGŁOSZEŃ W ZAKRESIE

Pogotowia Awaryjnego, Naprawy i Konserwacji Domofonów, Naprawy i Konserwacji systemów RTV

Oprogramowanie w tym zakresie zostanie zainstalowane i uruchomione do końca marca 2014r.

W pozostałym zakresie rejestracji zgłoszeń usług konserwacyjnych w Administracjach Osiedli oprogramowanie jest wdrożone.

3. *Kontynuowanie legalizacji wodomierzy lokalowych, prowadzonej za pośrednictwem Spółdzielni w zakresie wymiany wodomierzy na wodomierze nowe z modułem radiowym z 5-cio letnim okresem ważności legalizacji z odczytem radiowym w 38 budynkach mieszkalnych.*

W 2013 roku Spółdzielnia kontynuowała legalizację wodomierzy lokalowych na wodomierze nowe z modułem radiowym. Wykonano wymiany 5039szt wodomierzy w 38 budynkach, z tego:

W ZO-1 wykonano w 10 budynkach – 740szt

W ZO-2 wykonano w 7 budynkach – 1482szt

W ZO-3 wykonano w 9 budynkach – 1180szt

W ZO-4 wykonano w 5 budynkach - 727szt

W ZO-5 wykonano w 7 budynkach – 910szt

4. *Kontynuowanie działań związanych z doskonaleniem funkcjonującego w PSML -W Systemu Zarządzania Jakością ISO 9001 : 2008, mających na celu zapewnienie wysokiego standardu obsługi użytkowników lokali i innych kontrahentów.*

W 2013r w związku z funkcjonującym w PSML-W Systemem Zarządzania Jakością ISO 9001 : 2008 pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrznego realizował następujące działania mające na celu utrzymanie oraz doskonalenie systemu zarządzania jakością w Spółdzielni:

1. Opracowanie, a następnie realizacja planu auditów wewnętrznych.
Przeprowadzono 10 auditów wewnętrznych w trakcie, których nie stwierdzono niezgodności ale zanotowano 10 obserwacji mających na celu zwrócenie uwagi na występujące możliwości podjęcia działań doskonalących funkcjonowanie Spółdzielni.
2. Sprawowanie stałego nadzoru nad zgodnością z normą ISO 9001:2008 wszystkich procesów występujących w PSML-W, w tym przede wszystkim procesu obsługi klienta, zarządzania zasobami lokalowymi, remontowego i szkoleń.
3. Zgodnie z wymogiem normy ISO 9001 : 2008 w 2013r przeprowadzono 2 przeglądy SZJ. Jako dane wejściowe zostały użyte dane wymagane normą, a dotyczące min:
- stanu realizacji zadań wynikających z poprzednich przeglądów SZJ,

- wyników monitorowania przebiegu najważniejszych procesów w PSML- W,
 - przebiegu i ustaleń wynikających z przeprowadzonych auditów wewnętrznych,
 - stanu realizacji działań korygujących i zapobiegawczych,
 - rodzaju i efektów działań podjętych w następstwie informacji uzyskanych z akcji ankietowej jak i również spraw zgłaszanych do członków kierownictwa Spółdzielni zarówno przez osoby zewnątrz jak i pracowników,
4. W związku z funkcjonującym w Spółdzielni SZJ na bieżąco prowadzone były działania mające na celu upowszechnianie świadomości wymagań klienta wśród pracowników Spółdzielni oraz szkolenia dotyczące prawidłowego sporządzania dokumentacji z różnych zakresów.
 5. W roku 2013 została przygotowana i przeprowadzona akcja ankietowa w wyniku, której umożliwiono członkom i innym użytkownikom lokali wypowiedzenie się na temat jakości usług oraz oczekiwań co do charakteru usług świadczonych na ich rzecz przez Spółdzielnię. Analiza wyników ankiety potwierdziła wysoką jakość świadczonych usług – prawie 100% ankietowanych oceniło jakość świadczonych usług powyżej 4 (w 5-cio punktowej skali ocen).
 6. Ponadto, w związku z planowanym i auditem nadzoru prowadzone były działania mające na celu zapewnienie ich sprawnego przebiegu, poprzez zapewnienie kompletności dokumentacji i nadzorowanie przestrzegania ustaleń wynikających z procedur ISO oraz innych aktów regulujących zasady funkcjonowania PSML-W.
5. *Kontynuacja wydawania gazetki „Głos PSML-W” dostarczanej do wszystkich mieszkań Spółdzielni minimum jeden raz w roku.*
 - W marcu 2013 roku została wydana gazetka „Głos PSML-W Nr 12”, która została dostarczona do wszystkich mieszkań.

III. W zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych.

1. *Realizowanie wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko - mieszkaniowych, w szczególności:*
 - *zbycia, darowizny prawa do lokalu oraz zamiany mieszkań,*
 - *ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu na podst. art. 15 u.o.s.m.,*
 - *skreślenia z rejestru członków w związku z utratą tytułu prawnego do lokalu,*
 - *przyjęcia w poczet w członków w związku z nabyciem prawa do lokalu,*

- *skreślenia z rejestru członków z datą zgonu.*
- Realizacja wniosków w zakresie spraw członkowsko- mieszkaniowych przedstawia się następująco:
 - przyjęcia w poczet członków Spółdzielni - **29**
 - skreślenia z datą zgonu - **200**
 - skreślenia w wyniku zbycia i darowizny - **173**
 - nabycia prawa do lokalu na rynku wtórnym (kupno, darowizna) - **361**
 - zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r - **11**
- 2. *Kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa osób, które posiadają zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.*
 - W 2013 roku Zarząd złożył do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o wykluczeniu osób z grona członków Spółdzielni 8 wniosków. Rada Nadzorcza podjęła 6 uchwał o wykluczeniu z grona członków, posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni, natomiast w stosunku do 2 wniosków Rada Nadzorcza odroczyła ich rozpoznanie.
- 3. *Kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o uchylenie wcześniej podjętej uchwały, w stosunku do osób, do których, ustały przyczyny, które spowodowały jej podjęcie (spłata zadłużenia).*
 - W 2013 roku Zarząd skierował do Rady Nadzorczej 6 wniosków o uchylenie wcześniej podjętej uchwały, w stosunku do osób, do których, ustały przyczyny, które spowodowały jej podjęcie (spłata zadłużenia). Rada Nadzorcza podjęła 6 uchwał w tej sprawie.
- 4. *Przedkładanie wniosków do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu w wyniku zbycia, darowizny lub podziału majątku wspólnego i nie złożyły oświadczenia o rezygnacji z członkostwa.*
 - W 2013 roku Zarząd złożył do Rady Nadzorczej 72 wnioski, w tym o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu w wyniku zbycia, darowizny lub podziału majątku wspólnego i nie złożyły oświadczenia o rezygnacji z członkostwa ,a także wykreślenie członków zgodnie z § 49 ust. 2 pkt. 2) statutu.

Rada Nadzorcza wykreśliła 70 członków, w stosunku do 2 wniosków Rada Nadzorcza odroczyła rozpoznanie.

5. *Przedkładanie do Rady Nadzorczej uzasadnionych wniosków, w oparciu o przepisy art.17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art.16 ustawy o własności lokali, w zakresie podjęcia działań zmierzających do wszczęcia procesu sądowego żądającego sprzedaży mieszkań własnościowych z powodu długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 w/w ustawy lub w przypadku naruszania przepisów rozdz. IV §10 Regulaminu porządku domowego i używania lokali w PSML-W.*

- W 2013r Zarząd złożył do Rady Nadzorczej jeden wniosek o zamiarze skorzystanie z art.17¹⁰ u.o.s.m. w związku z art.16 ustawy o własności lokali o wystąpienie na drogę sądową, żądania sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2013 z dnia 21.05.2013r, postanowiono odroczyć podjęcie uchwały w kwestii złożenia wniosku żądającego sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisu art.17¹⁰ u.o.s.m. do chwili zakończenia postępowania wniesionego przez współwłaściciela tego prawa przed Sądem Rejonowym I Wydział Cywilny w Płocku o zniesienie współwłasności przez sprzedaż licytacyjną lokalu.

6. *Wprowadzanie i aktualizacja danych do informatycznego systemu „członkowsko-mieszkaniowego”.*

- Na bieżąco następuje uzupełnianie danych w systemie członkowsko-mieszkaniowym.

7. *Bieżąca realizacja złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali .*

- W 2013r wpłynęło ogółem **87** wniosków o ustanowienie odrębnej własności.

W okresie 01.01.2013r do 31.12.2013r ustanowiono odrębną własność do **69** lokali w tym:

-ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych - **32**

-ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych - **25**

- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych - **4**

- ze spółdzielczych własnościowych praw do garaży - **4**

- wyłonionych w drodze przetargu - **4**

W ilości 69 zawartych aktów notarialnych odrębnych własności zrealizowane były wnioski złożone w okresie od stycznia do października

2013r, oraz wnioski złożone w listopadzie i grudniu 2012r, które przeszły do realizacji na 2013r.

Na dzień **31.12.2013r.** w trakcie realizacji znajdowały się **23** wnioski: z **22** lokali mieszkalnych(**11** lokatorskich, **11** własnościowych) i **1** garażu- osoby uprawnione zostały powiadomione w grudniu 2013r. W styczniu i lutym 2014 roku zostało zawartych 19 aktów notarialnych.

8. *Realizowane zadań doraźnych, wynikających z potrzeb powstałych w toku wykonywania zadań ustawowych, takich jak: zawieranie aktów notarialnych zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych wskutek zmiany powierzchni użytkowej budynków (np. na skutek zmiany przeznaczenia dotychczasowych pomieszczeń wspólnych) itp.*

- wykonywane na bieżąco

IV. W zakresie windykacji należności.

1. *Utrzymanie częstotliwości kierowania spraw na drogę postępowania sądowego w trybie uproszczonym (tj. bez narażania dłużników na koszty zastępstwa procesowego).*

- W 2013 roku skierowano do sądu 305 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne w trybie uproszczonym, bez narażania dłużników na dodatkowe koszty zastępstwa procesowego na łączną kwotę 1 277 306,53 zł.

Ponadto skierowano do sądu 6 pozwów o eksmisję oraz 14 reprezentacji w sprawach z tytułu powództwa przeciw lub udziału jako strona w związku z apelacją, 3 pozwy o zapłatę za lokal użytkowy, 1 sprawę o zabezpieczenie spadku oraz 18 pozwów przeciw Gminie Płock o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu.

2. *Kierowanie do Komornika wniosków o zapłatę i eksmisję.*

- W 2013 roku Spółdzielnia skierowała 124 wnioski o wszczęcie egzekucji do Komornika, w tym 28 wniosków o egzekucję z nieruchomości . W roku sprawozdawczym Komornik przekazał kwotę 290 976,35 zł.

3. *Podejmowanie dalszych działań zmierzających do rozwiązania problemu lokali socjalnych przez Gminę Płock.*

- W związku z przysługującym prawem ubiegania się o odszkodowanie z tytułu nie dostarczenia lokali socjalnych przez Gminę Płock, w 2013 roku Spółdzielnia skierowała do Sądu 18 pozwów z żądaniem zapłaty odszkodowania przez Gminę Płock z tytułu zajmowania lokali przez

osoby posiadające wyroki eksmisyjne z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego. W 9 przypadkach zapadły wyroki korzystne dla Spółdzielni, na podstawie których Gmina przekazała kwoty.

W pozostałych przypadkach, a także w przypadku 15 pozwów skierowanych w styczniu 2014 roku, Spółdzielnia oczekuje na terminy rozpraw i kolejne wyroki.

W sposób ciągły przygotowywane są kolejne pozwy, dotyczące zarówno kolejnych okresów dla wyroków kierowanych do sadu już wcześniej, jak i nowych wyroków z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

W wyniku współpracy z firmami windykacyjnymi w trzech przypadkach udało się doprowadzić do wydania lokali zajmowanych przez osoby z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym.

4. *Rozpowszechnianie informacji o formach pomocy w opłatach za lokale i o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych, w tym umieszczanie aktualnej informacji na stronie internetowej PSML-W oraz wydawanych gazetkach „Głos PSML-W”.*

Informacja o możliwości i warunkach uzyskania dodatku mieszkalnego umieszczona została w tablicach ogłoszeń wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

Szczegółowe informacje wraz z formularzami do wypełnienia wysyłane są wraz z wezwaniami do zapłaty, wysyłanymi monitami lub w przypadku udzielania odpowiedzi na podania w sprawie rozłożenia zaległości na raty. Informacja zamieszczana jest każdorazowo w wydawanej przez Spółdzielnię gazecie „Głos PSML-W” oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Dodatkowo pracownicy Spółdzielni zajmujący się windykacją należności oraz administratorzy, a także firmy windykacyjne współpracujące ze Spółdzielnią przekazują bezpośrednio osobom formularze wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego namawiając do ich wypełnienia i złożenia do Zespołu ds. Dodatków Mieszkaniowych Urzędu Miasta Płocka.

W sposób ciągły w gablocie w siedzibie Spółdzielni przy ul. Obr. Westerplatte 6a umieszczone są niezbędne dokumenty, które mogą zostać pobrane przez osoby zainteresowane.

5. *Przeprowadzanie rozmów z dłużnikami, także z udziałem czynników społecznych, tj. członków Rad Osiedli. Przeprowadzanie rozmów bezpośrednio w administracjach osiedli, biurze Zarządu lub drogą telefoniczną.*

- W 2013 roku w biurach Administracji Osiedli lub bezpośrednio w mieszkaniu dłużnika zostały przeprowadzone rozmowy z 815 dłużnikami, podczas których spisano 640 zobowiązań w zakresie sposobu spłaty zadłużenia.
Rady Osiedli współpracowały z administracjami w zakresie podnoszenia skuteczności działań zmierzających do terminowego wnoszenia przez dłużników opłat i należności z tytułu korzystania z lokali. Rady Osiedli zapraszały wytypowanych dłużników w celu przeprowadzenia z nimi rozmowy. Namawiano do skorzystania z dodatku mieszkaniowego, co niejednokrotnie owocowało mobilizacją i złożeniem przez te osoby zobowiązania do spłaty zadłużenia w ratach oraz wypełnieniem wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, skompletowaniem wymaganych dokumentów i złożeniem ich do Urzędu Miasta.
- 6. *Podjęcie działań związanych z wpisem hipoteki do Księgi Wieczystej lokalu lub wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do dłużników z lokali wyodrębnionych lub własnościowych praw do lokali.*
 - W 2013 roku Spółdzielnia wystąpiła z 28 wnioskami (łącznie do końca 2013 roku z 48 wnioskami) o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości do innego wierzyciela bądź wpisu wzmianki do księgi wieczystej o toczącej się egzekucji.
- 7. *Kontynuacja współpracy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem należności w sposób bezpośredni – w mieszkaniu dłużnika lub najemcy lokalu.*
 - W zakresie odzyskiwania należności w 2013 roku Spółdzielnia współpracowała z trzema firmami, których pracownicy prowadząc negocjacje bezpośrednio w mieszkaniach dłużników przyczynili się do odzyskania wierzytelności Spółdzielni w kwocie 1 154 224,72 zł., z tego bezpośrednio firmom wpłacono kwotę 529 414,91 zł., na podstawie złożonych zobowiązań dokonano wpłaty na konto Spółdzielni kwoty 446 497,67zł, natomiast kwotę 178 306,14 zł odzyskano w wyniku doprowadzenia do zamiany mieszkań zadłużonych.
- 8. *Kontynuowanie współpracy z Krajowym Rejestrem Długów.*
 - W roku sprawozdawczym kontynuowana była współpraca z Krajowym Rejestrem Długów Biuro Informacji Gospodarczej S.A. Wysłano 8 wezwań do zapłaty z logo Krajowego Rejestru Długów. Oraz wielokrotnie używano pieczęci preferencyjnej KRД na wysyłanych wezwaniach i monitach informujących o stanie zadłużenia.

W wyniku dokonania spłaty zadłużenia z listy dłużników KRD skreślono 11 spraw, wpisanych pozostało 34 dłużników.

V. W zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

1. *Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań, zgodnie z oczekiwaniami i realiami XXI wieku, akceptowane przez środowisko lokalne.*
 - Realizacja nastąpiła przez pomoc dzieciom w odrabianiu lekcji po zajęciach szkolnych, zakup nowoczesnych gier ruchowych, prowadzenie zajęć dla seniorów z obsługi komputera i urządzeń elektronicznych oraz kontynuację zajęć już istniejących (tanecznych, plastycznych, judo, dla przedszkolaków, młodzieży i seniorów).
2. *Współpraca z instytucjami i organizacjami działającymi na rzecz dzieci i młodzieży.*
 - Realizacja nastąpiła poprzez zwiększenie liczby ofert kierowanych do szkół, współpracę z organizacjami pozarządowymi oraz wspólne działania z miejskimi instytucjami kultury (POKIS, MDK, Stowarzyszenie Przyjaciół Muzeum Mazowieckiego, Towarzystwo Przyjaciół Płocka).
3. *Integracja środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.*
 - Realizacja nastąpiła poprzez zwiększenie liczby imprez skierowanych do seniorów na bazie występów zespołów działających w Placówkach społeczno – kulturalnych PSML-W.
4. *Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielozadaniowych spotkań edukacyjno – profilaktycznych dla dzieci i młodzieży.*
 - Realizacja nastąpiła przez organizację imprez przy współpracy Wydziału Zdrowia Urzędu Miasta Płocka, organizację prelekcji i spotkań z przedstawicielami Straży Miejskiej i Wydziału Prewencji Komendy Miejskiej Policji, organizację festynów pro zdrowotnych z Wydziałem Zdrowia Urzędu Miasta Płocka.
5. *Organizacja imprez kulturalnych i sportowo – rekreacyjnych w dni wolne od pracy.*
 - Realizacja nastąpiła poprzez zorganizowanie cyklu imprez o charakterze sportowym, festynów o charakterze rekreacyjnym i zdrowotnym oraz warsztatów twórczych w weekendy.

6. *Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej.*
- Realizacja nastąpiła przez udział zespołów w przeglądach, konkursach na terenie Płocka (grupy wokalne w przeglądach piosenki, grupy seniorów
(Malina Band, Stare Wiarusy, Chór Serenada Chór Jesienny Promień, Kabaret , Układ Koleżeński) w przeglądach twórczości seniorów, udział członków sekcji Judo w zawodach sportowych, udział zespołów i kół zainteresowań w Jarmarku Tumskim i Dniach Historii Miasta Płocka.

VI. W zakresie gospodarki finansowej Spółdzielni

1. *Utrzymanie płynności finansowej.*
2. *Racjonalna gospodarka środkami pieniężnymi.*
3. *Dążenie do optymalizacji kosztów Spółdzielni.*

Spółdzielnia posiada płynność finansową. Za rok 2013 wskaźnik płynności szybkiej wynosi 2,87. Zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów zewnętrznych są regulowane na bieżąco. Każda decyzja związana z poniesieniem wydatków jest analizowana pod kątem zasadności oraz racjonalnego kosztu.

Wybór wykonawców, dostawców następuje w trybach określonych w obowiązującym regulaminie udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W

20. *Uchwała Nr 20/2013 o przyjęciu składu Rady Nadzorczej wybranego w głosowaniu tajnym.*
- Zarząd wystąpił do KRS z wnioskiem o zmianę danych w organie nadzoru załączając w/w uchwałę.
Sąd Rejonowy dla M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO Postanowieniem z dnia 04.07.2013 roku - Sygnatura sprawy: WA.XIV NS-REJ.KRS/018352/13/295, wykreślił osoby nie wybrane i wpisał osoby wybrane w Dziale 2 Rubryki 2 – Organ nadzoru w Krajowym Rejestrze Sądowym : 0000199116.
21. *Uchwała Nr 21/2013 o oznaczeniu wysokości najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.*
- Uchwała jest realizowana na bieżąco. Nie została przekroczona maksymalna kwota zobowiązań określona w Uchwale.

22. *Uchwała Nr 22//2013 o wyrażeniu zgody na spłatę za członków zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez spółdzielnię na budownictwo mieszkaniowe.*

- W 2013 roku nie było przypadku konieczności skorzystania z podjętej uchwały. Uchwała daje narzędzie do działań w przyszłości, jeżeli takie wystąpią.

23. *Uchwała Nr 23/2013 o odrzuceniu wniosku o uchwalenie zmian statutu PSML-W.*

- Nie wymaga omówienia.

ZARZĄD PSML-W