

Sprawozdanie Zarządu

z realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej , które odbyło się 16 czerwca 2014 roku.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku informuje, że realizacja podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbyło się 16 czerwca 2014 roku, przedstawia się w sposób następujący:

1. **Uchwała Nr 1/2014** w sprawie: *uchwalenia regulaminu obrad*
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji. Regulamin uchwalony tą uchwałą miał zastosowanie do Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu 16.06.2014 roku.
2. **Uchwała Nr 2/2014** o *przyjęciu porządku obrad.*
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji
3. **Uchwała Nr 3/2014** o *przyjęciu Protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 04 czerwca 2013 roku.*
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
4. **Uchwała Nr 4/2014** o *zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 04 czerwca 2013 roku.*
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
5. **Uchwała nr 5/2014** o *wyrażeniu zgody na wyzbycie się prawa wieczystego użytkowania niezabudowanej działki gruntu nr 614/26 o powierzchni 0,1468ha położonej przy ul. Otolińskiej w Płocku.*
 - uchwała została zrealizowana. Aktem notarialnym Rep. A nr 3179/2014 z dnia 19.09.2014 r. zostało przeniesione nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego działki gruntu 614/26 o pow. 0,1468 ha na rzecz Gminy – Miasto Płock.
6. **Uchwała Nr 6/2014** o *wyrażeniu zgody na wyzbycie się prawa wieczystego użytkowania niezabudowanej działki gruntu numer 576/11 o powierzchni 0,0853ha położonej przy ul. Lasockiego w Płocku.*
 - uchwała została zrealizowana. Aktem notarialnym Rep. A nr 3179/2014 z dnia 19.09.2014 r. zostało przeniesione nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego działki gruntu 576/11 o pow. 0,0853 ha na rzecz Gminy – Miasto Płock.
7. **Uchwała Nr 7/2014** o *zatwierdzeniu sprawozdania finansowego PSML-W za 2013 rok.*
 - uchwała została przekazana do Krajowego Rejestru Sądowego i Postanowieniem z dnia 15.07.2014r. Sadu Rejonowego dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Sygnatura sprawy: WA..XIV NS-

REJ.KRS/022446/14/263 Dział 3 Rubryka 2 – Wzmianki o złożonych dokumentach w polach 1,2,3,4 dokonano wpisów. Uchwałę przesłano również do Urzędu Skarbowego.

Sprawozdanie finansowe PSML-W za 2013r zostało opublikowane w Monitorze Spółdzielczym – B Nr. 79 (24 października 2014r.)

8. Uchwała Nr 8/2014 zatwierdzająca podział nadwyżki bilansowej za 2013 rok.

Dokonano zapisów w księgach rachunkowych Spółdzielni dotyczących podziału nadwyżki bilansowej w wysokości 2 291 573,71 zł, zgodnie z dyspozycją określoną w tej uchwale tj.

- kwota 107 700,72 zł została przeznaczona na zwiększenie funduszu remontowego do wykorzystania dla poszczególnych nieruchomości, które uzyskały pożytki z nieruchomości wspólnej,
- kwota 341002,13 zł została przeznaczona na pokrycie ujemnych wyników poszczególnych nieruchomości na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- kwota 1 006 421,57 zł została przeznaczona na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- kwota 585 514,50 zł została przeznaczona na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni,
- kwota 250 934,79 zł została przeznaczona na wydatki na remonty mienia spółdzielni, tj.
 - kwota 99 324,94 zł na remont terenów do wspólnego korzystania w rejonie budynków przy ul.Rembielińskiego 1, Rembielińskiego 1/1, Rembielińskiego ½, Płaskiego 1.
 - kwota 58 428,34 zł na remont terenów do wspólnego korzystania przed budynkiem Tysiąclecia 10 (52 miejsca postojowe) wraz z kanalizacją.
 - kwota 93 181,51 zł na remont elewacji pawilonu Obr. Westerplatte 6a.

9. Uchwała Nr 9/2014 o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu PSML-W z działalności w 2013 roku.

- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.

10. Uchwała Nr 10/2014 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Prezesowi Zarządu Panu Janowi Karolowi Rączkowskiemu.

- Prezes Zarządu Jan Karol Rączkowski otrzymał absolutorium.

11. Uchwała Nr 11/2014 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Zastępcy Prezesa Pani Krystynie Jadwidze Wrzeszczyńskiej.

- Zastępca Prezesa Pani Krystyna Jadwiga Wrzeszczyńska otrzymała absolutorium.

12. Uchwała Nr 12/2014 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu Pani Zofii Grażynie Kędzierskiej.

- Członek Zarządu Pani Zofia Grażyna Kędzierska otrzymała absolutorium.



13. Uchwała Nr 13/2014 o zatwierdzeniu sprawozdania Rady Nadzorczej PSML-W z działalności w 2013 roku.

- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.

14. Uchwała Nr 14/2014 o zatwierdzeniu kierunków pracy Spółdzielni w 2014 roku.

Podstawowym zadaniem 2014 roku, tak jak i w latach poprzednich, będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady minimalizowania kosztów zarządzania zasobami.

Plan pracy Spółdzielni na 2014 rok uwzględnia następujące zamierzenia:

I. W zakresie remontów i inwestycji:

1. BUDYNKI MIESZKALNE

1. Remont elewacji 5 budynków.

Zadanie zostało wykonane na 4 budynkach. Nie wykonano na 1 budynku z uwagi na nieskuteczny przetarg.

2. Częściowy remont elewacji – docieplenie szczytów w 38 budynkach.

Zadanie zostało zrealizowane.

3. Remont poszyc dachowych na 6 budynkach.

Wykonano remont poszycia dachowego na 5 budynkach. Nie wykonano na 1 budynku z uwagi na nieskuteczny przetarg.

4. Remont 12 szt. drzwi wejściowych w 2 budynkach.

Zadanie zostanie zrealizowane w 2015 roku.

5. Remont 2 sztuk dźwigów osobowych w budynku.

Zadanie zostało zrealizowane.

6. Remont 121 klatek schodowych – ściany i sufity w 31 budynkach.

Wykonano remont 103 klatek schodowych w 27 budynkach. Nie wykonano remontu w 4 budynkach: w 3 budynkach z uwagi na nieskuteczny przetarg, w 1 budynku wybrany wykonawca odstąpił od podpisania umowy.

7. Remont 28 klatek schodowych – posadzki i biegi schodowe w 7 budynkach.

Wykonano remont 23 klatek schodowych w 5 budynkach. Nie wykonano w 2 budynkach: w 1 budynku z uwagi na nieskuteczny przetarg, w 1 budynku wybrany wykonawca odstąpił od podpisania umowy.

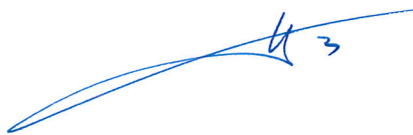
8. Remont instalacji gazowej w 2 budynkach.

Zadanie zostało zrealizowane.

9. Remont wewnętrznych linii zasilających instalacji elektrycznej (klatki schodowe) w 17 budynkach.

Zadanie zostało zrealizowane w 13 budynkach. Nie wykonano w 4 budynkach – przetargi nieskuteczne.

10. Częściowy remont instalacji elektrycznej w 8 budynkach (wymiana tablicy głównej).



Zadanie zostało zrealizowane.

11. *Remont poziomów instalacji wodno – kanalizacyjnej w 7 budynkach.*

Zadanie zostało zrealizowane.

12. *Remont 205 pionów instalacji wodno –kanalizacyjnej w 22 budynkach.*

Wykonano remont 210 pionów w 26 budynkach.

13. *Remonty terenów utwardzonych stanowiących część wspólną nieruchomości zabudowanych 1 932m².*

Wykonano remont 1605 m² terenów utwardzonych, a ponadto wykonano koncepcję zagospodarowania, której realizacja nastąpi w 2015 roku.

14. *Wymiana wodomierzy lokalowych w 42 budynkach.*

Zadanie zostało zrealizowane.

15. *Wymiana 55 szt. drzwi do korytarzy piwnicznych w 4 budynkach.*

Zadanie zostało zrealizowane.

16. *Remont posadzek w piwnicach 5 budynków.*

Wykonano w 1 budynku. Nie wykonano w 4 budynkach: na 2 budynkach przetarg nieskuteczny, w 1 budynku zrealizowano w pierwszej kolejności tynki na ścianach piwnicznych, w 1 budynku odstąpiono z realizacji z uwagi na konieczność wykonania innego zakresu robót (zejścia do piwnic).

17. *Wymiana 3 szt. zsypów w 1 budynku.*

Zadanie zostało zrealizowane.

18. *Obłożenie wejść do 14 klatek schodowych w 3 budynkach.*

Zadanie nie zostało zrealizowane z uwagi na nieskuteczne przetargi.

19. *Wykonanie wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej wraz z pompownią pożarową w 1 budynku mieszkalnym.*

Zadanie zostało zrealizowane.

2. PAWILONY HANDLOWO-USŁUGOWE

1. *Remont elewacji 2 pawilonów oraz częściowo 1 pawilon.*

Wykonano remont elewacji w 1 pawilonie i w 1 pawilonie częściowo.

Remont 1 pawilonu nastąpi w 2015 roku – wykonano projekt.

2. *Remont poszycia dachowego na 1 pawilonie.*

Zadanie zostało zrealizowane.

3. *Remont instalacji elektrycznej w 1 pawilonie.*

Zadanie zostanie zrealizowane w 2015 roku – wykonano projekt.

4. *Remont instalacji centralnego ogrzewania w 1 pawilonie.*

Zadanie zostanie wykonane w 2015 roku – wykonano projekt

3. GARAŻ WIELOPOZIOMOWY – RUTSKICH 7

1. *Częściowe malowanie ścian i sufitów w korytarzach głównych.*

Z uwagi na konieczność wykonano miejscowe doszczelnienia posadzki.

2. *Wykonanie szlabanu przy wjeździe.*

Odstąpiono od realizacji z uwagi na rozważanie innego rozwiązania.

4. TERENY UTWARDZONE STANOWIĄCE MIENIE SPÓŁDZIELNI DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU.

Remont około 3,7 tys. m² terenów utwardzonych do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach.

Wykonano remont 4,4 tyś. m² terenów utwardzonych.

Realizacja robót w zakresie remontów następowała zgodnie z postanowieniami regulaminu udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W.

5. INWESTYCJE.

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

W 2014 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, prowadzona była akcja reklamowa sprzedaży domów, między innymi poprzez: ogłoszenie w wydawanej przez Spółdzielnię gazetce „Głos PSML-W”, ekspozycje reklam na tablicach wolnostojących, ogłoszenia na portalu internetowym www.gieldaplocka.pl, emisję reklamy w Radio dla Ciebie, publikację ogłoszenia na portalu internetowym portal Płock, informację na stronie internetowej Spółdzielni (opis każdego z domów wraz z rzutami kondygnacji oraz elewacjami, lokalizacją i inne) i w biurach PSML-W.

W 2014 roku zawarto 5 umów sprzedaży w formie aktów notarialnych.

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

- 1. Zakończenie wprowadzania miesięcznych zaliczek za zużycie i podgrzanie wody, które są okresowo rozliczane w czasie nie dłuższym niż 6 miesięcy i zaniechanie dotychczasowych cyklicznych odczytów wodomierzy w lokalach.*

Od 1.02.2014 r. wszystkie budynki (oprócz budynku Mieszka I-go 4a) wnoszą zaliczkowe miesięczne opłaty na pokrycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków oraz podgrzania wody, które są okresowo rozliczane w czasie nie dłuższym niż 6 miesięcy, na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych.

Na dzień 30.06.2014 r. w lokalach mieszkaniach w zasobach PSML-W zostały zamontowane urządzenia pomiarowe (wodomierze indywidualne) z modułem radiowym. Umożliwia to dokonywanie odczytów bez wchodzenia do mieszkań.

- 2. Wdrożenie nowych systemów informatycznych oraz modernizacja eksploatowanego oprogramowania, w tym wdrożenie programu dla aplikacji: Czynsze, Członkowski, Wkłady mieszkaniowe, Środki trwałe;*

usprawnienie funkcjonalności elektronicznego rejestru faktur przychodzących, doskonalenie 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.

W 2014 roku zostały wdrożone nowe n/w moduły systemu Meritum:
Remonty, Eksploatacja, Czynsze, Nieruchomości – Podatek, Wkłady,
Członkowski, Środki Trwałe

W roku 2014 zakończono prace związane z wdrożeniem oprogramowania Meritum w zakresie nowych aplikacji :

Prawa do lokalu - ewidencja właścicieli i najemców lokali, zdarzeń dot. zmian własności w tym: aktów notarialnych wyodrębnień, umów kupna sprzedaży, zgonów, dokumentów składanych przez lokatorów itd. oraz tytułów własności lokali na poziomie Sekcji ds. członkowsko – mieszkaniowych..

System Członkowski - ewidencja członków spółdzielni mieszkaniowej, rezygnacji z członkostwa, wykluczeń, członków do danego osiedla, itd.

Wkłady Mieszkaniowe -ewidencja i rozliczanie wkładów mieszkaniowych w powiązaniu z aplikacją System Członkowski

Czynsze - ewidencja i rozliczanie kart lokatorów, naliczeń i wpłat miesięcznych, prowadzenia windyacji.

Środki Trwałe - zarządzanie majątkiem spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem zmian własności dot. wyodrębnień lokali.

Powyższe aplikacje zostały wprowadzone z uwzględnieniem możliwości integracji i współpracy Sekcji ds. członkowsko – mieszkaniowych z Działem opłat, czynszów i windyacji w zakresie rejestrowanych zdarzeń. Oznacza to, że wszystkie zmiany własności, adresów korespondencyjnych, uzyskania lub utraty członkostwa rejestrowane w Sekcji ds. członkowsko - mieszkaniowych przekazywane są w formie elektronicznej do Działu opłat, czynszów i windyacji, gdzie na ich podstawie pracownicy mogą bez dodatkowej rejestracji tych samych danych wprowadzić modyfikacje dot. naliczeń miesięcznych. W zakresie ewidencji wyodrębnień informacje przekazywane są dodatkowo w oprogramowaniu Meritum do Działu



Księgowości do stanowiska rozliczania podatku od nieruchomości oraz do stanowiska obsługi Środków Trwałych.

W aplikacji **Prawa do Lokalu** wprowadzono wszystkie wyodrębnienia oraz statusy własności lokali. Możliwe jest więc uzyskanie porównania danych stanu faktycznego własności w Sekcji ds. członkowsko – mieszkaniowej ze stanem księgowym w Dziale opłat, czynszów i windykacji i bieżące uzgadnianie tych danych. Dodatkowo w powiązaniu z aplikacją System Członkowski dostępna jest pełna analiza statusów/własności lokali, członkostwa w spółdzielni, zmian dokonanych w danym okresie, czyli niezbędnych danych do sprawozdań wewnętrznych i zewnętrznych spółdzielni.

W aplikacji **Czynsze** wprowadzono dodatkowe elementy związane z automatyzacją obsługi poleceń do zapłaty czy też automatyczną generowanie treści przy zmianach opłat tak aby użytkownik nie był zmuszony do oddzielnego wybierania treści dla każdego budynku. Wdrożono pełną obsługę spraw sądowych, czyli przygotowanie w systemie Specyfikacji Zadłużenia poprzez kojarzenie dokumentów należności i wpłat, wezwań przedsądowych, dodatkowo także wdrożono dedykowane funkcje do rozpoznania i przeksięgowywania wpłat na określone sprawy sądowe. Obecnie więc wydruki zadłużeń do sądu generowane są bezpośrednio z aplikacji Czynsze jako załączniki do pozwu.

W związku z przygotowaniem się Spółdzielni do tworzenia nowych kart przy zmianie właścicieli od początku roku 2015 wprowadzono niezbędne modyfikacje w oprogramowaniu z uwzględnieniem zmian w regulaminie rozliczeń rocznych. Zmiany te pozwolą na planowanie w roku 2015 uruchomienia dostępu dla lokatorów do kartoteki przez stronę internetową spółdzielni.

W zakresie sprawozdawczości miesięcznej przygotowane w aplikacji **Czynsze** wydruki obrotów WN, obrotów MA oraz statystyk zadłużeń w układzie zgodnym z obowiązującą strukturą konta należności w FK. Dzięki temu zdecydowanie zmniejszono pracochłonność comiesięcznych uzgodnień wartości i sprawozdawczości kwartalnej.

W zakresie zarządzania majątkiem w aplikacji **Środki Trwałe** uzupełniono ewidencję o wszystkie wyodrębnienia lokali jakie miały miejsce w spółdzielni z przeliczeniem i uwzględnieniem zmian wartości dla budynków, terenów oraz pozostałych składników majątku danej

nieruchomości. Dzięki temu bieżące rozliczenia związane z wyodrębnieniami generowane są w oprogramowaniu, dostępna jest także dokumentacja wartościowa dot. dotychczasowych zmian.

W zakresie modyfikacji istniejącego oprogramowania wprowadzono w aplikacji **Remonty** obsługę przetargów i zamówień. Obecnie wszystkie przetargi, zamówienia rejestrowane są od momentu ich ogłoszenia, poprzez protokół na Zarząd i uchwałę Zarządu do podpisania umowy. Dotyczy to zarówno przetargów jak i zamówień z wolnej ręki. Pozwala to precyzyjnie zarządzać i planować środki finansowe bez konieczności ręcznych obliczeń pracowników.

Rejestr Faktur Przychodzących – elektroniczną ewidencję faktur przychodzących uruchomiono w grudniu 2010 r. Funkcjonalnością obejmuje wszystkie zadania jakie winno realizować tego typu oprogramowanie. Faktury są od miesiąca marca 2014 skanowane i archiwizowane w postaci elektronicznej. System pozwala na pełną kontrolę nad wszystkimi fakturami wpływającymi do Spółdzielni.

Pogotowie Awaryjne .W okresie od października do końca 2014 r. wprowadzane były zgłoszenia , jednakże nie były one kompletne , w związku z tym pełna ewidencja zgłoszeń do pogotowia została rozpoczęta 1.01.2015 r.

Naprawa i Konserwacja systemów RTV Oprogramowanie zainstalowane w październiku 2014 r. Bieżąca pełna ewidencja prowadzona jest od 1.01.2015 r.

Naprawa i Konserwacja Domofonów – nie wprowadzono. Rejestracja zgłoszeń odbywa się w rejestrach prowadzonych przez Administrację Osiedli ze względu na nieudostępnienie zdalnego dostępu dla firmy obsługującej serwis domofonów.

3. *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 2014r 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. Przeprowadzono 11 auditów wewnętrznych w trakcie, których nie stwierdzono niezgodności ale zanotowano kilka obserwacji (10). W kilku przypadkach, w związku z obserwacjami zostały wdrożone działania doskonalące.
 2. W zakresie zapewnienia zgodności z normą ISO 9001:2008 wszystkich procesów występujących w PSML-W, w tym przede wszystkim procesu obsługi klienta, zarządzania zasobami lokalowymi, remontowego i szkoleń pełnomocnik ds. jakości prowadził na bieżąco monitoring realizowanych zadań
 3. Zgodnie z wymogiem normy ISO 9001 : 2008 w 2014r. przeprowadzono 2 przeglądy SZJ. Jako dane wejściowe zostały wykorzystane materiały wymagane normą, a dotyczące min:
 - stanu realizacji zadań wynikających z poprzednich przeglądów SZJ
 - wyników monitorowania przebiegu najważniejszych procesów w Spółdzielni
 - 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 mające na celu zapewnienie profesjonalnej obsługi użytkowników lokali i innych osób kontaktujących się ze Spółdzielnią
 5. W roku 2014 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 ankiet potwierdziła wysoką jakość świadczonych usług – 98 % ankietowanych oceniło jakość świadczonych usług powyżej 4 (w 5-cio punktowej skali ocen).
 6. Ponadto, w związku z planowanym i auditem nadzoru na bieżąco 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.
4. *Kontynuacja wydawania gazetki „Głos PSML-W” dostarczanej do wszystkich mieszkań Spółdzielni minimum jeden raz w roku.*

W marcu 2014 roku została wydana gazetka „GŁOS PSML-W” Nr 13, 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 w przypadkach:

- zbycia, bądź 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 członków w związku z nabyciem prawa do lokalu
- skreślenia z rejestru członków z datą zgonu

Realizacja wniosków w zakresie spraw członkowsko- mieszkaniowych przez Zarząd Spółdzielni przedstawia się następująco:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni - 13
 - skreślenia z datą zgonu - 214
 - skreślenia w wyniku zbycia i darowizny - 208
 - nabycia prawa do lokalu na rynku wtórnym (kupno, darowizna, zamiana nabycie w drodze spadku, licytacji) - 621
 - zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r - 6
2. Kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa osób, które posiadają zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.
- W 2014 roku Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej z dwoma wnioskami o podjęcie uchwały o wykluczeniu osób z grona członków Spółdzielni.
3. Kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o uchylenie wcześniej podjętej uchwały, w stosunku do osób, co do których ustały przyczyny, które spowodowały jej podjęcie (spłata zadłużenia).
- W 2014 roku Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o uchylenie wcześniej podjętej uchwały o pozbawieniu członkostwa w stosunku do czterech które uregulowały zobowiązania wobec Spółdzielni
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 2014 roku Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o wykreśleniu z grona członków Spółdzielni 57 osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu w wyniku zbycia, darowizny lub podziału majątku wspólnego i nie złożyły pisemnego oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w PSML-W.

5. *Przedkładanie uzasadnionych wniosków w oparciu o przepisy art.17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art.16 ustawy o własności lokali do Rady Nadzorczej w zakresie podjęcia działań zmierzających do wszczęcia procesu sądowego w celu 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 2014 roku nie został złożony żaden wniosek do Rady Nadzorczej o zamiarze skorzystania z art. 17¹⁰ u. o. s. m w związku z art. 16 ustawy o własności lokali o wystąpienie na drogę sądową z żądaniem sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC.

6. *Bieżąca realizacja złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali w ustawowym terminie 6 miesięcy oraz przygotowanie i kompletowanie dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali w celu przedłożenia w Kancelarii Notarialnej.*

W okresie **01.01.2014r do 31.12.2014r** ustanowiono odrębną własność do **78** lokali w tym:

- ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych - **30**
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych- **41**
- ze spółdzielczych własnościowych praw do garaży - **3**
- wyłonionych w drodze przetargu - **4**

W ilości **78** zawartych aktów notarialnych odrębnych własności zrealizowane były wnioski złożone w okresie od stycznia do grudnia 2014r, oraz wnioski złożone w listopadzie i grudniu 2013r, które przeszły do realizacji na 2014r.

Na dzień **31.12.2014r.** do realizacji w **2015** roku pozostało łącznie **27** wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali w tym: **1** wniosek złożony w grudniu **2014r** z lokalu mieszkalnego lokatorskiego i **17** wniosków z garaży oraz 9 z lokali użytkowych

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 2014 roku skierowano do sądu 316 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne w trybie uproszczonym, bez narażania dłużników na dodatkowe koszty zastępstwa procesowego na łączną kwotę 1 416 392,52 zł.

Ponadto skierowano do sądu 7 pozwów o eksmisję, 4 reprezentacje w sprawach z tytułu powództwa sprzeciwu lub udziału jako strona w związku z apelacją, 4 pozwy o zapłatę za lokal użytkowy oraz 27 pozwów przeciwko Gminie Płock o odszkodowanie za nie dostarczenie lokalu.

2. Kierowanie do Komornika wniosków o zapłatę i wykonanie eksmisji.

W 2014 roku skierowano 105 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym 13 wniosków o egzekucję z nieruchomości).

Kwota przekazana przez komornika w 2014r to 281 287,49 zł (na należność główną 206 830,83 zł, opłaty i koszty 19 464,94 zł oraz na odsetki 54 991,72 zł)

3. Podejmowanie dalszych działań zmierzających do rozwiązania problemu związanego z brakiem lokali socjalnych obciążającego Gminę Płock.

Gmina Płock w 2014 roku przedstawiła Spółdzielni jedną propozycję lokalu socjalnego, kolejno dwóm rodzinom. Pierwsza z nich sprzedała mieszkanie i uregulowała dług. Druga rodzina skorzystała z propozycji lokalu socjalnego przy ul. Otolińskiej 23 i przekazała opróżnione mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni.

W związku z przysługującym prawem ubiegania się o odszkodowania z tytułu lokali socjalnych przez Gminę Płock, Spółdzielnia skierowała do Sądu 27 pozwy z żądaniem zapłaty odszkodowania przez Gminę Płock z tytułu zajmowania lokali przez osoby posiadające wyroki eksmisyjne z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Do chwili obecnej we wszystkich przypadkach zapadły wyroki korzystne dla Spółdzielni na podstawie których Gmina przekazała lub przekaze pieniądze.

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

W wyniku współpracy z firmami windykacyjnymi w dwóch 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, a także nowego obowiązującego od 1 marca 2014 roku – dodatku energetycznego. Umieszczanie aktualnej informacji w tym zakresie na stronie internetowej PSML-W oraz wydawanych gazetkach „Głos PSML-W”.

Informacja o możliwości i warunkach uzyskania dodatku mieszkaniowego, a także nowego obowiązującego od 1 marca 2014 roku dodatku energetycznego zamieszczona została na tablicach ogłoszeń wszystkich nieruchomości Spółdzielni. Szczegółowe informacje oraz wnioskami do wypełnienia wysyłane są do dłużników z wezwaniami do zapłaty, wysyłanymi monitami lub w przypadku udzielania odpowiedzi na podanie w sprawie rozłożenia zaległości na raty. Powyższa informacja umieszczana i aktualizowana jest w wydawanej gazecie „Głos PSML- W oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ponadto wydawane są bezpośrednio wnioski do wypełnienia z propozycją ich złożenia celem otrzymania dodatku, przez pracowników zajmujących się windykacją należności, pracowników administracji oraz firmy windykacyjne. Stosowne dokumenty umieszczone są również w gablocie w siedzibie Spółdzielni celem ich pobrania przez zainteresowane osoby.

W 2014 roku Urząd Miasta Płocka wydał 1682 decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota dodatku przekazana do PSML-W w 2014 roku wyniosła 1 988 689,50 zł.

5. *Przeprowadzanie rozmów z dłużnikami, także z udziałem czynników społecznych, tj. członków Rad Osiedli. Udzielanie wyjaśnień i poszukiwanie skutecznych rozwiązań problemu zadłużenia bezpośrednio w administracjach osiedli, biurze Zarządu lub drogą telefoniczną.*

W 2014 roku w biurach administracji osiedli lub bezpośrednio w mieszkaniu dłużnika zostały przeprowadzone 753 rozmowy, podczas których 646 dłużników złożyło zobowiązanie dotyczące spłaty zadłużenia w ratach bądź jednorazowo. Rady Osiedli współpracowały z administracjami osiedli w zakresie podnoszenia skuteczności działań zmierzających do terminowego wnoszenia przez członków opłat i należności z tytułu korzystania z lokali. Rady Osiedli zapraszały na posiedzenia wytypowanych dłużników, przeprowadzały z nimi rozmowy, co często owocowało mobilizacją i złożeniem przez te osoby zobowiązania do ratalnego spłacenia zadłużenia.

6. *Podjęmowanie działań związanych z wpisem hipoteki do Księgi Wieczystej lokalu oraz wszczynanie egzekucji z nieruchomości w stosunku do dłużników z lokali wyodrębnionych lub własnościowych praw do lokali.*

Łącznie do końca 2014 roku Spółdzielnia wystąpiła z 61 wnioskami (13 wniosków w 2014 r.) 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 Spółdzielnia współpracowała do listopada 2014 roku z trzema firmami, obecnie z dwoma firmami, które podejmowały bezpośrednio w mieszkaniu dłużnika negocjacje mające na celu odzyskanie wierzytelności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym w wyniku działań tych firm PSML- W odzyskała łącznie 805 082,18 zł, z tego bezpośrednio firmom wpłacono 406 637,73 zł., a na podstawie złożonych zobowiązań dokonano wpłaty na konto Spółdzielni 398 444,45 zł.

8. Kontynuowanie współpracy z Krajowym Rejestrem Długów.

- W roku sprawozdawczym kontynuowano współpracę z Krajowym Rejestrem Długów Biuro Informacji Gospodarczej S.A.

Wysłano 10 wezwań do zapłaty z logo KRD oraz wielokrotnie używano pieczęci preferencyjnej Krajowego Rejestru Długów na wysyłanych wezwaniach i monitach informujących o stanie zadłużenia.

W wyniku dokonania spłaty zadłużenia z listy dłużników KRD skreślono 6 spraw, wpisanych pozostało 28 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 poprzez powołanie sekcji fotograficznej dla młodzieży i dorosłych, szkołyki wędkarskiej dla dzieci, sekcji gier planszowych dla dzieci i młodzieży, zakup nowoczesnych gier ruchowych na x-boxa, wprowadzenie zajęć sportowych dla seniorów: nordic walking, poranne i popołudniowe ćwiczenia ruchowe, zajęcia z obsługi komputera jak również kontynuację zajęć już istniejących - tanecznych, plastycznych, judo, dla przedszkolaków, młodzieżowych 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 (Płockie Stowarzyszenie Twórców Kultury,

Towarzystwo Przyjaciół Płocka, Stowarzyszenie Przyjaciół Muzeum Mazowieckiego, POKiS, MDK)

3. Integracja środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.

Realizacja nastąpiła poprzez zwiększenie liczby imprez skierowanych do seniorów na bazie występów zespołów działających w Placówkach SK PSML-W (kapela „Stare Wiarusy”, chór „Serenada”, chór „Jesienny Promień”, kabaret „Układ Koleżeński” kabaret „Z kapelusza”), współpracę z Polskim Towarzystwem Osób Niepełnosprawnych.

4. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielozadaniowych spotkań edukacyjno – profilaktycznych dla dzieci i młodzieży.

Realizacja nastąpiła poprzez organizację imprez przy współpracy Wydziału Zdrowia Urzędu Miasta Płocka (balu integracyjnego dla dzieci i młodzieży- „Daj radość innym”, cyklu festynów „Wybór należy do Ciebie – przeciwdziałanie ewentualnym uzależnieniom, imprezy sportowo-profilaktycznej „Masz wybór – wybierz zdrowie – lekkoatletyka w małym wydaniu) organizacji prelekcji i spotkań z przedstawicielami Straży Miejskiej i Wydziału Prewencji Komendy Miejskiej Policji.

5. Organizacja imprez kulturalnych i sportowo – rekreacyjnych w dni wolne od pracy.

Realizacja nastąpiła poprzez zorganizowanie cyklu imprez rodzinnych o charakterze sportowym, festynów o charakterze rekreacyjnym i zdrowotnym, oraz warsztatów twórczych w weekendy.

6. Prezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej i krajowej.

Realizacja nastąpiła poprzez udział zespołów w przeglądach, konkursach na terenie Płocka i całego kraju (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), udziału w Wielkiej Orkiestrze Świątecznej Pomocy, 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, ich zasadności i celowości ponoszenia.

Spółdzielnia posiada płynność finansową. Za rok 2014 wskaźnik płynności szybkiej wynosi 2,33. Zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów zewnętrznych są regulowane na bieżąco. Każda decyzja związana z poniesieniem wydatków jest analizowana pod kątem zasadności oraz racjonalnego kosztu.

15. Uchwała Nr 15/2014 o oznaczeniu wysokości najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

W 2014 roku uchwała była realizowana na bieżąco i nie została przekroczona maksymalna kwota zobowiązań określona w tej Uchwale.

Zarząd informuje ponadto, że w 2014 roku nastąpiła realizacja trzech Uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.06.2013 roku, a mianowicie:

- **Uchwały nr 7/2013** o wyrażeniu zgody na wyzbycie się prawa wieczystego użytkowania do działki gruntu nr ewid. 486/20 o pow. 3493 m² położonej w Płocku – akt notarialny Rep. A nr 3179/2014 z dnia 19.09.2014r oraz akt notarialny Rep. A nr 3196/2014 z dnia 23.09.2014r.
- **Uchwały nr 10/2013** o wyrażeniu zgody na zbycie prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu nr ewid. 394/69 o pow. 354 m², położonej w Płocku przy ul. Orlińskiego – akt notarialny Rep. A nr 1402/2014 z dnia 10.04.2014r.
- **Uchwały nr 11/2013** o wyrażeniu zgody na zbycie niezabudowanych działek gruntu nr 281/17 o pow. 0,0038 ha oraz nr 281/18 i pow. 0,0044ha, położonych w Płocku przy al. Jachowicza – akt notarialny Rep. A nr 2553/2014 z dnia 21.07.2014r.

Płock, dnia 19.02.2015 roku.

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU ZASTĘPCA PREZESA
ds. Zarządzania Nieruchomościami ds. Ekonomicznych
Zofia Kędzierska Krystyna Wrzeszczyńska Jan Rączkowski