



Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa

ul. Obrońców Westerplatte 6a 09 - 400 Płock

www.psmw.pl e-mail: biuro@psmw.pl Skt. pocztowa Nr 53 NIP 774-010-15-55 REGON 000492115 KRS 0001190118

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ z działalności w roku 2015

Płock, luty 2016r.



Telefony:
Sekretariat 24 262 34 39
fax: 24 262 42 11
Dział Finansowy 24 262 46 17
Sekcja ds. Członkowsko - Mieszkaniowych 24 262 61 45
Dział Gminarki Zash. Mieszkaniowców 24 262 76 46

Administracje osiedli:
Kochanowskiego 24 262 99 96
Tysiąclecia 24 262 10 85
Łukasiewicza 24 262 82 78
Dwarcowa 24 262 94 53
Bosch-Białkowska 24 262 17 42

PKO Bank Polski S.A. II O/w Płock
55 1020 3974 0000 5002 0002 1418
Bank PEKAO S.A. I O/w Płock
44 1530 3174 0000 0000 0000 0000

Sprawozdanie Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku z działalności w roku 2015

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej, zgodnie z § 96 ust. 3 Statutu PSML-W, przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2015 roku i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni. Zawarte w informacji dane obejmują okres sprawozdawczy od 01-01-2015r. do 31-12-2015r.

Sprawozdanie w zakresie zagadnień organizacyjnych

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w 2015 roku działał w składzie 3 – osobowym, co wskazuje § 95 ust. 1 Statutu. Skład osobowy Zarządu stanowili:

1. **Jan Karol Rączkowski** – Prezes Zarządu,
2. **Krystyna Jadwiga Wrzeszczyńska** – Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych,
3. **Zofia Grażyna Kędzierska** – Członek Zarządu ds. Zarządzania Nieruchomościami.

W ramach podziału pracy członkowie Zarządu kierowali pionami organizacyjnymi wynikającymi z zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni, która określa bezpośrednio podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu komórek organizacyjnych i służb.

W 2015 roku zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli, jednostki wykonawstwa własnego oraz placówki zespołu społeczno – kulturalnego, w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni, obejmującej ogólną liczbę etatów 157 (w 2014 roku liczba ta wynosiła 159 etatów), w ramach której Zarząd ustalił liczbę etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych. Faktyczne zatrudnienie, w etatach, na 31-12-2015r. wynosiło 145,75 etatu i zmniejszyło się w ciągu roku o 1,5 etatu.

W roku sprawozdawczym nie było zmian na stanowiskach kierowniczych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 52 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 1018 uchwał.

Zarząd prowadził pracę w oparciu o plan pracy – sporządzany w okresach półrocznych, zawierający grupy tematyczne, które wyczerpywały zagadnienia występujące w Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe (rozpoznawane cotygodniowo), bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące zadłużeń w opłatach za lokale (rozpatrywane kwartalnie), sprawy związane z przeprowadzonymi przez placówki społeczno – kulturalne akcjami: „Zima 2015” i „Lato 2015”, sprawy udzielania zamówień na roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, indywidualne wystąpienia w sprawie zawarcia porozumienia w zakresie spłaty w ratach zadłużenia w opłatach za lokal, a także rozpatrywanie wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków.

Efektom kolegialnej pracy Zarządu były podejmowane uchwały w zakresie bieżących spraw, a także przygotowywanie materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej, Zebrania Osiedli i Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych, które odbyły się w maju 2015 roku i Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się 19 czerwca 2015 roku.

Współpraca z Radami Osiedli utrzymywana była nie tylko za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie uczestnictwo (na zaproszenie zainteresowanych Osiedli) członka Zarządu w posiedzeniach Rad Osiedli.

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał: sześć zarządzeń wewnętrznych, w tym dwa zarządzenia zmieniające wcześniej wydane zarządzenie.

Na przestrzeni roku 2015 do biura Spółdzielni wpłynęło 7199 pism i podań oraz 6393 faktury zewnętrzne.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (wyposażeni przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwo) uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność, zbywania nieruchomości na podstawie podjętych Uchwał przez Walne Zgromadzenia.

Działania Spółdzielni były oceniane przez zewnętrzne instytucje, które w ramach swoich kompetencji i obowiązków przeprowadzały określone kontrole potwierdzające w efekcie poprawność działań Spółdzielni. Obok poddania się badaniu przez biegłych rewidentów w zakresie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, PSML-W w 2015 roku kontrolowana była przez takie instytucje jak:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie

przeprowadziła w dniach 16-02-2015r. do 10-04-2015r lustrację pełną z działalności Spółdzielni za lata: 2012, 2013 i 2014.

Wyniki lustracji zostały zaprezentowane na Zebraniach Osiedli, które odbyły się w maju 2015 roku oraz na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniu 19 czerwca 2015r. , które przyjęło ocenę polustracyjną Krajowej Rady Spółdzielczej opracowana na podstawie ustaleń lustracji. Krajowa Rada Spółdzielcza nie sformułowała wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni, albowiem nie stwierdzono nieprawidłowości, a zarządzanie przez Zarząd i nadzorowanie przez Radę Nadzorczą ocenione zostało jako właściwe.

2. PKO BP S.A Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Warszawie

W związku z reorganizacją W PKO BP, w szczególności wprowadzeniem centralnej obsługi kredytów starego portfela, celem kontroli, która odbyła się w dniu 12-05-2015r. było sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia kredytu mieszkaniowego wspomaganego dopłatą ze środków budżetu państwa. Okres objęty kontrolą: 01.01.1996r – 31.03.2015r.- zestawienie danych na bazie poprzednich kontroli, które odbywały się corocznie w okresie spłaty kredytów(minimum 1 raz w roku).

3. W dniach 18–19 maja 2015r. został przeprowadzony przez firmę BSI, audyt nadzorczy, którego celem było poszukiwanie pozytywnych dowodów, aby upewnić się, że wszystkie elementy objęte zakresem certyfikacji w szczególności wymagania normy, są spełniane przez system zarządzania wdrożony w Spółdzielni, oraz, że działania systemu wspiera spełnianie poszczególnych statutowych, regulaminowych i umownych wymogów oraz osiąganie celów Spółdzielni, szczególnie odnoszących się do zakresu normy. Celem audytu było również potwierdzenie ciągłego osiągania i realizowania przez PSML-W przyjętego planu strategicznego.

W Raporcie z audytu - Podsumowanie, Wnioski ogólne, czytamy:

„Cele audytu zostały osiągnięte... . Na podstawie obiektywnych dowodów wyszczególnionych w niniejszym raporcie stwierdzam, że obszary objęte auditem okazały się efektywne. Podczas bieżącej wizyty nie stwierdzono żadnych nowych niezgodności.”

Należy dodać, że po raz kolejny brak niezgodności podczas audytu jest potwierdzeniem wysokich standardów prowadzenia działalności przez Spółdzielnię.

4. PKO BP S.A Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Warszawie

Celem kontroli, która odbyła się w dniu 24 listopada 2015r. było sprawdzenie w roku sprawozdawczym prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia kredytu mieszkaniowego

wspomaganego dopłatą ze środków budżetu państwa, na kartotekach lokali w szczególności tych, które zostały całkowicie spłacone w okresie od 01-04-2015r do 30-09-2015r.

W zakresie kontrolowanego obszaru nieprawidłowości nie stwierdzono.

Swoistą kontrolę, zgodnie z uprawnieniami statutowymi, sprawowały na bieżąco organy statutowe Spółdzielni. Realizacja uprawnień nadzorczo – kontrolnych w zakresie Administracji Osiedli i placówek społeczno – kulturalnych w osiedlu była wykonywana przez Rady Osiedlowe, a w odniesieniu do Spółdzielni, jako całości przez Radę Nadzorczą.

W strukturze organizacyjnej PSML-W są również własne służby kontrolne (aktualnie zatrudniony jeden pracownik). W roku 2015 Pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrznego przeprowadzał działania kontrolne zarówno w oparciu o zatwierdzony przez Prezesa PSML-W plan audytów wewnętrznych na 2015r, jak i również w formie doraźnych kontroli zleczanych przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia. Plan audytów obejmował najważniejsze zakresy problemowe dotyczące funkcjonowania wszystkich komórek organizacyjnych Spółdzielni, przy czym kontrole najczęściej dotyczyły funkcjonowania i rozwiązywania problemów w administracjach osiedli. Ogółem przeprowadzono 15 kontroli, w tym 8 przeprowadzono w związku z działaniami planowymi, a pozostałe 7 zostało zleczonych przez Prezesa w związku z zaistnieniem takiej potrzeby na bieżącą. Każda kontrola została formalnie udokumentowana poprzez sporządzenie odpowiednich protokołów lub innych zapisów w postaci m.in.. notatek, informacji itp. dodatkowo popartych dowodami np. w postaci kserokopii wybranych dokumentów lub dokumentacji fotograficznej. Spostrzeżenia i zalecenia z kontroli były na bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi PSML-W.

W następstwie większości kontroli zalecono podjęcie czynności pokontrolnych, a w przypadkach wymagających formalnych uregulowań zostały podjęte stosowne działania określone w wypisach z posiedzeń Zarządu. W trakcie przeprowadzonych kontroli nie stwierdzono rażących uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji, jednak we wszystkich przypadkach podejmowano działania zmierzające do doskonalenia działalności Spółdzielni. Ponadto, poza formalnie udokumentowanymi działaniami, na bieżąco prowadzone były kontrole związane z estetyką i stanem technicznym wybranych zasobów osiedli, a ewentualne uwagi były natychmiast przekazywane właściwym osobom.

W 2015 roku Spółdzielnia poddała się ocenie rynkowej i na podstawie dokonań i efektywności zarządzania został Spółdzielni przyznany tytuł „ Lider Zarządzania Nieruchomościami 2015”.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Według stanu na dzień 31-12-2015r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa liczyła **10860** członków (w 2013roku **11704** członków, w 2014roku – **11240** członków).

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu (mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) na ostatni dzień roku sprawozdawczego przedstawia się następująco:

- członkowie osoby fizyczne - **10842**
- członkowie będący osobami prawnymi - **14**
- członkowie oczekujący na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka Spółdzielni - **4**

W bazie członkowskiej na przestrzeni 2015 roku odnotowaliśmy następujące zmiany:

powiększenie o **17** osób na skutek:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni - **12**,
- uchylenia wcześniej podjętej uchwały dotyczącej pozbawienia członkostwa w stosunku do osób, które uregulowały zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni - **5**.

zmniejszenie stanu na skutek:

- wykreślenia z datą zgonu- - **188**,
- wykreślenia na podstawie rezygnacji w wyniku zbycia i darowizny - **178**,
- wykluczenia osób z grona członków Spółdzielni- - **4**,
- wykreślenia z grona członków Spółdzielni/na skutek zbycia, darowizny lub podziału majątku wspólnego/ w przypadku nie złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w PSML-W- - **27**,
(per saldo liczba członków zmniejszyła się o **380**).

Spółdzielnia prowadzi ewidencję nie tylko członków Spółdzielni, ale również wszystkich osób, które posiadają w Spółdzielni lokal mieszkalny lub użytkowy na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności. Stosowne rejestry odzwierciedlają zachodzące w tym względzie zmiany.

Najistotniejszym problemem, wynikającym głównie z braku stosownych rozwiązań prawnych, jest pozyskiwanie informacji odnośnie zmiany właścicieli lokali o statusie odrębnej własności. Jedynie regularne przeglądanie ksiąg wieczystych pozwala zachować aktualną dokumentację.

W 2015 roku obrót lokalami na rynku wtórnym oraz ustanawianie nowych praw do lokali przedstawia się jak niżej:

- nabycia prawa do lokalu na rynku wtórnym - **695**
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m.- - **3**

W roku sprawozdawczym nastąpiło ustanawianie odrębnej własności **55** lokali w tym:

- ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych - **22**
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych - **28**
- ze spółdzielczych własnościowych praw do garażu - **2**
- wyłonionych w drodze przetargu - **3**

W okresie od 01-01-2015r do 31-12-2015r wpłynęły wnioski o ustanowienie odrębnej własności 62 lokali, w tym: 61 lokali mieszkalnych (27 lokatorskich, 34 własnościowych) i 1 garażu – nie wpłynął żaden wniosek z lokali użytkowych.

W zakresie zawierania aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali w okresie **od 01-01-2015r. do 31-12-2015r.** ustanowiono odrębną własność **55** lokali, z czego:

- wskutek przekształcenia dotychczasowego spółdzielczego prawa: **50** lokali mieszkalnych (**22** z lokatorskiego, **28** z własnościowego) i **2** garaży;
- **3** lokali mieszkalnych po przetargach.

W ilości **55** zawartych aktów notarialnych są dotyczące:

- **48** lokali spośród wniosków złożonych w 2015 roku: 47 mieszkalnych (21 lokatorskich i 26 własnościowych) i 1 garażu,
- **2** lokali spośród wniosków złożonych w 2014 roku: 2 mieszkalne (1 lokatorskie i 1 własnościowe),
- **2** lokali spośród wniosków złożonych w 2013 roku: 1 mieszkalnego własnościowego i 1 garażu.

Na dzień 31-12-2015r. do powiadomienia o możliwości zawarcia aktów notarialnych, a następnie ustanowienia odrębnej własności lokali pozostały następujące ilości wniosków:

1. złożone w 2015 roku dotyczące **5** lokali mieszkalnych (2 mieszkania lokatorskie i 3 mieszkania własnościowe)
2. pozostałe do realizacji wnioski o ustanowienie odrębnej własności **17** garaży: 1 garażu w zespole garaży przy ul. Obrońców Westerplatte 10A oraz 16 garaży w budynku przy ul. Rutskich 7,
3. pozostałe do realizacji wnioski o ustanowienie odrębnej własności **9** lokali użytkowych.

Łącznie do realizacji wg stanu na dzień na 31-12-2015 roku pozostały wnioski o ustanowienie odrębnej własności: 5 lokali mieszkalnych, 17 garaży oraz 8 lokali użytkowych. Zostaną one zrealizowane w 2016 roku.

W 2015r w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych nałożone zadania realizowane były poprzez:

- realizację wniosków wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, przedkładając je na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji, o których zainteresowani informowani byli na piśmie,

- udzielanie informacji o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa itp.
- przygotowanie danych dla rzeczoznawcy celem dokonania wyceny wartości rynkowej lokali będących w dyspozycji Spółdzielni jak również dokumenty do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach, do których wygasły dotychczasowe spółdzielcze prawa.
- rejestrację wniosków i przygotowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia aktów notarialnych umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu celem przedłożenia w kancelarii notarialnej.
- udzielanie informacji pisemnych na zapytania komornicze, sądowe oraz innych instytucji uprawnionych do pozyskania danych.

Spółdzielnia prowadzi n/w rejestry, w tym wynikające ze Statutu:

- członków Spółdzielni (elektroniczny oraz ręczny papierowy),
- ksiąg wieczystych (elektroniczny),
- mieszkań z odzysku (elektroniczny oraz ręczny papierowy),
- członków oczekujących (elektroniczny oraz ręczny papierowy),
- ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali (elektroniczny oraz ręczny papierowy),
- zbycia lokali, obrót na rynku wtórnym (elektroniczny).

W okresie od 31 lipca 2007r. tj. od daty wejścia życie ustawy o zmianie ustawy o.s.m do dnia 31 grudnia 2015r. nastąpiły zasadnicze zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższa tabela oraz wykres.

Z danych przedstawionych poniżej wynika, iż nastąpiła znaczna zmiana ilości mieszkań lokatorskich na rzecz odrębnej własności lokali w/w okresie.

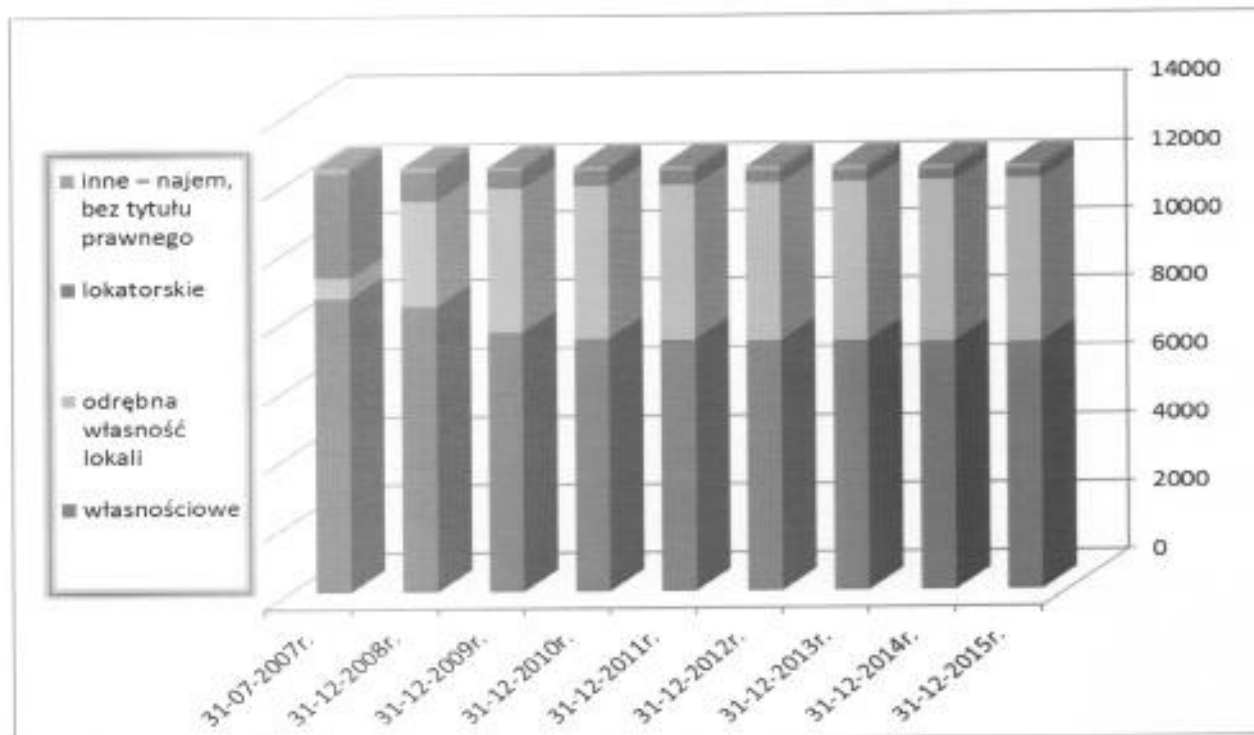
Powodem tej zmiany były wprowadzone nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych korzystne dla członków warunki finansowe przekształceń mieszkań lokatorskich.

Natomiast w przypadku mieszkań własnościowych warunki finansowe są niezmiennie od wejścia w życie ustawy i nie ma zagrożenia ich zmiany.

Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w latach 2007-2015

PSML-W mieszkania	31-07- 2007r.	31-12- 2008r.	31-12- 2009r.	31-12- 2010r.	31-12- 2011r.	31-12- 2012r.	31-12- 2013r.	31-12- 2014r.	31-12- 2015r.
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433	12438	12438	12437	12437	12437
własnościowe	8555	8319	7548	7359	7315	7285	7260	7219	7192
odrębna własność lokali	632	3112	4256	4504	4581	4651	4711	4786	4839

lokatorskie	3078	850	508	445	409	338	312	283	263
inne- najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125	133	164	154	149	143



Tytuły prawne do lokali w latach 2007-2015.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 2015r.

GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2015r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 722 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 890 360 m², z czego:

- 27 działek ewidencyjnych o powierzchni 19 142 m² będących własnością;
- 300 działek ewidencyjnych o powierzchni 539 320 m² będących współwłasnością;
- 395 działek ewidencyjnych o powierzchni 331 898 m² będących w wieczystym użytkowaniu.

Zestawienie gruntów przedstawia załączona tabela nr 1.

BUDYNKI

Budynki PSML-W zlokalizowane są w pięciu osiedlach: Kochanowskiego, Tysiąclecia (w tym zespół garażowy w Bielsku), Łukasiewicza, Dworcowa, Rembieleńskiego. Zasoby Spółdzielni to: 202 budynki mieszkalne wielorodzinne, 33

pawilony, 52 garaże samochodowe (w tym 1 wielopoziomowy) oraz 1 obiekt garażowy w Bielsku.

Zestawienie zasobów Spółdzielni z podziałem na poszczególne Administracje Osiedli przedstawia załączona tabela nr 2.

Pierwsze budynki mieszkalne zostały oddane do eksploatacji w 1959 roku, natomiast ostatni w 2001 roku. Najwięcej budynków, bo ponad połowę, tj. 107 budynków oddano do eksploatacji w latach 1971 – 1980 i są to w większości budynki wykonane w technologii OWT.

Na dzień 31-12-2015r. Spółdzielnia pełniła zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w 242 budynkach dla 4 986 lokali stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej 223 665,51m², w tym:

- w 201 budynkach mieszkalnych dla 4 861 lokali o powierzchni użytkowej 220 779,89 m² (4 839 lokali mieszkalnych, 20 lokali użytkowych, 2 lokale garażowe)
- w 3 pawilonach dla 3 lokali o powierzchni użytkowej 961,32 m²
- w 38 zespołach garażowych dla 122 garaży o powierzchni użytkowej 1 924,30 m²

Na dzień 31-12-2015r. struktura udziału statusu odrębnej własności lokali w Płocku przedstawia się następująco:

- wg stanu ilościowego lokali: 36 % ogółu lokali, w tym:
 - w budynkach mieszkalnych 39%;
 - w pawilonach 2 %;
 - w garażach 22%;
- wg stanu powierzchni lokali: 38% powierzchni użytkowej ogółem, w tym:
 - w budynkach mieszkalnych 40%;
 - w pawilonach 5 %;
 - w garażach 22%.

Działalność remontowa

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty, opracowywane na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków oraz ich otoczenia. Roczne plany uwzględniają założenia wynikające z planów wieloletnich.

Plany sporządzają Administracje Osiedli, które po uchwaleniu przez Rady Osiedli oraz opracowaniu projektów planów dla całych zasobów przedkładane są Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą PSML-W plany wydatków na remonty przedkładane są Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni, jako zamierzenia w zakresie kierunków pracy Spółdzielni.

Zarówno plany wieloletnie jak i roczne sporządzane są zgodnie z postanowieniami statutu oraz regulaminu i określają zakres rzeczowy i finansowy tj. rodzaj robót i ich

koszt oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy z uwzględnieniem wyniku z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego z lat poprzednich tj. z prowadzonej ewidencji od dnia 01-01-2001 roku.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest od 01.0.2001r. odrębnie dla każdej nieruchomości, a wyniki na nieruchomościach prezentowane są corocznie w wykazie stanowiącym załącznik do sprawozdania finansowego. Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów, a gospodarowanie nim prowadzone jest się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Fundusz remontowy tworzony jest dla 217 nieruchomości w tym dla 202 budynków mieszkalnych, 14 pawilonów, 1 garażu wielopoziomowego i 1 garażu wielostanowiskowego.

Z prowadzonej od 01.01.2001r. ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001 – 2015 w 142 nieruchomościach jest ujemny (135 budynków mieszkalnych i 7 pawilonach), a 75 nieruchomościach dodatni (67 budynków mieszkalnych, 7 pawilonach i 1 garażu wielopoziomowym).

W ciągu ostatnich 3 lat z roku na rok planowane wpływy z odpisów na budynkach mieszkalnych sukcesywnie maleją i wynoszą: na 2013r. – 12 034 034,56 zł; na 2014r. – 11 562 121,85 zł i na 2015r. 11 410 501,27 zł.

Od 2013 roku wartość odpisów z budynków mieszkalnych w stosunku do roku 2015 zmalała o ok. 5,5%. Na 202 budynki mieszkalne, odpis na fundusz remontowy w 2015 roku pozostał niezmienny na 158 budynkach, na 41 budynkach nastąpiło obniżenie i tylko na 3 budynkach uległ podwyższeniu i to o kwotę nie większą niż 20 groszy/m²/miesięcznie. Natomiast w 2016 roku odpis na fundusz remontowy pozostał niezmienny w stosunku do roku 2015 na 182 budynkach, na 10 budynkach nastąpiło obniżenie, a na 10 budynkach uległ podwyższeniu i to również o kwotę nie większą niż 20 groszy/m²/miesięcznie.

Plany wydatków na remonty na 2015r. sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości: 202 budynki mieszkalne, 34 budynki o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni.

Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych nieruchomości w budynkach garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na użytkownikach tych lokali garażowych.

Prace remontowe w 2015 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z planów wydatków na remonty na 2015 rok. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2015 ogłoszono 205 postępowań przetargowych w tym:

- 187 w trybie przetargu nieograniczonego - 156 rozstrzygniętych na kwotę 10.362.962,95 zł netto, 31 unieważnionych;
- 16 w trybie przetargu ograniczonego - 11 rozstrzygniętych na kwotę 957.953,34 zł netto, 5 unieważnionych;
- 2 zapytania o cenę na kwotę 9.980,00 zł netto.

Postępowania przetargowe poprzedzone były ogłoszeniami (publikacje w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni).

Wydatki poniesione w 2015 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły **11.499.451,20 zł**, przy przychodach ogółem **11.674.688,58 zł**, z tego z odpisów na fundusz remontowy w kwocie **11.550.233,40 zł**.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015r. w poniższej tabeli:

		2015 rok
l.p.	Wyszczególnienie	Realizacja w zł
1	2	3
I.	BILANS OTWARCIA	1 584 418,41
II	PRZYCHODY w tym:	
	odpis od lokali mieszkalnych	11 402 755,68
	odpis od lokali użytkowych	134 326,44
	odpis od garażu w bud. mieszkalnym	6 658,32
	odpis od garażu wielopoziomowego	6 492,96
	z podziału nadwyżki bilansowej z roku 2014 (pożytki z nieruchomości wspólnej – kwota wynikająca z Uchwały nr 5/2015 z dnia 19.06.2015r. Walnego Zgromadzenia PSML-W)	107 234,84
	pozostałe	17 220,34
	Razem:	11 674 688,58
III	WYDATKI w tym:	
	remonty budynków mieszkalnych	10 707 590,88
	remonty pawilonów	22 757,63
	remonty garażu wielopoziomowego	9 345,41

	legalizacja wodomierzy	750 197,27
	pozostałe	9 560,01
	Razem:	11 499 451,20
IV.	STAN NA DZIEŃ 31 grudnia	1 759 655,79

Koszty remontów mienia Spółdzielni w 2015r. wyniosły **1.109.699,27 zł**,
z tego:

- obciążające lokale użytkowe w najmie oraz lokale własne **402.728,43 zł**
- obciążające garaże w najmie (Rutskich 7) **20.948,08 zł**
- obciążające tereny do wspólnego korzystania w osiedlach **686.022,76 zł**

Do grupy najbardziej kosztotwórczych przedsięwzięć w zakresie prac remontowych części wspólnych w budynkach mieszkalnych należy zaliczyć w szczególności remonty: elewacji (2,08 mln zł), klatek schodowych (2,13 mln zł), instalacji wodno – kanalizacyjnej (1,13 mln zł), instalacji elektrycznej (1,30 mln zł), wymiana wodomierzy (0,75 mln zł), dźwigów osobowych (0,58 mln zł), terenów utwardzonych (0,49 mln zł) oraz poszyc dachowych (0,37 mln zł).

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2015 roku:

I. Remonty w budynkach mieszkalnych:

Remont elewacji 2 budynków i 1 budynku częściowo:

- Bielska 38b, Dworcowa 34, Kolegialna 38 – częściowo;

Remont elewacji – docieplenie szczytów 20 budynków:

- Obrońców Westerplatte 20, Bielska 36/1, Kochanowskiego 21/1, Bielska 34, Wolskiego 5/1, Wolskiego 5/2, Królowej Jadwigi 2, Królowej Jadwigi 11, Łukasiewicza 22, Chopina 57, Chopina 59, Lasockiego 21, Lasockiego 19, Kossobudzkiego 6, Kossobudzkiego 3, Gawareckiego 6, Rembielińskiego 9, Rembielińskiego 5, Rembielińskiego 13, Płoskiego 2,

Remont poszycia dachowego 7 budynków:

- Bielska 38b; Wolskiego 12; Batalionów Chłopskich 9; Łukasiewicza 22; Dworcowa 12a; Dworcowa 34; Rutskich 6;

Remont 44 szt drzwi wejściowych w 8 budynkach;

- Chopina 61- 4szt; Otolńska 19- 4szt; Rutskich 6- 4szt; Rutskich 8- 8szt; Gwardii Ludowej 17- 8szt; Rembielińskiego 9- 8szt; Orlińskiego 4 – 4szt, Kossobudzkiego 4 – 4szt;

Remont terenów utwardzonych na powierzchni 4499 m²:

- Kochanowskiego 23 - 194m²; Miodowa 16 - 130 m²; Lasockiego 21 - 345 m²; Lasockiego 19 - 390 m²; Gwardii Ludowej 11 - 21 m²; Orlińskiego 4 - 132 m²; Orlińskiego 4/1 - 217 m²; Orlińskiego 4/2 - 115 m²; Rutskich 5 - 64 m²; Gwardii Ludowej 13 - 21 m²; Miodowa 10 - 848 m²; Dworcowa 34 - 70 m²; Bielska 51/3 - 300 m²; Mieszka I-go 1 - 670 m²; Dąbrówki 4 - 110 m²; Orlińskiego 3 - 87 m²; Rutskich 8 - 551 m²; Tysiąclecia 7/1 - 37m²; Batalionów Chłopskich 3 - 14 m²; Chopina 64 - 33 m²; Rembielińskiego 1/2 - 35 m²; Rutskich 1 - 31 m²; Gwardii Ludowej 15 - 38 m²; Kossobudzkiego 6 - 25 m²; Kossobudzkiego 4 - 21 m²;

Remont 5 szt dźwigów osobowych:

- Tysiąclecia 7 - 2szt; Wolskiego 6 - 3szt;

Remont klatek schodowych - ściany i sufity w 83 klatkach w 24 budynkach:

- Bielska 30 - 2kl; Bielska 30a - 2kl; Kochanowskiego 1a - 1kl; Kochanowskiego 3 - 1kl; Kochanowskiego 15b - 2kl; Obrońców Westerplatte 18 - 3kl; Kolegialna 25 - 3kl; Jachowicza 31 - 4kl; Łukasiewicza 18 - 2kl; Mieszka I-go 4 - 2kl; Batalionów Chłopskich 5 - 8kl; Wolskiego 5/1 - 4kl; Otolińska 17 - 3kl; Chopina 65 - 2kl; Chopina 60a - 6kl; Chopina 63 - 4kl; Obrońców Płocka 7 - 2kl; Obrońców Płocka 5 - 4kl; Lasockiego 7 - 4kl; Chopina 60 - 4kl; Orlińskiego 4 - 4kl; Rutskich 4 - 4kl; Kossobudzkiego 4 - 4kl; Gawareckiego 3 - 8kl;

Remont klatek schodowych posadzki i biegi schodowe w 62 klatkach w 15 budynkach:

- Obrońców Westerplatte 18 - 3kl; Kolegialna 25 - 3kl; Jachowicza 31 - 4kl; Mieszka I-go 4 - 2kl; Łukasiewicza 18 - 2kl; Batalionów Chłopskich 5 - 8kl; Lasockiego 7 - 4kl; Chopina 60 - 4kl; Chopina 60a - 6kl; Chopina 63 - 4kl; Obrońców Płocka 5 - 4kl; Obrońców Płocka 7 - 2kl; Rutskich 4 - 4kl; Kossobudzkiego 4 - 4kl; Gawareckiego 3 - 8kl;

Remont instalacji elektrycznej:

- w 6 budynkach tablice główne (rozdzielnice główne) przy ulicy: Łukasiewicza 20; Krzywoustego 2; Piasta Kołodzieja 2; Tysiąclecia 9/1; Dąbrówki 4; Hermana 4;
- w 18 budynkach wymiana wewnętrznej linii zasilania (WLZ) przy ulicy: Kochanowskiego 1a; Kochanowskiego 3; Obrońców Westerplatte 18; Kolegialna 25; Jachowicza 31; Wolskiego 4/1; Wolskiego 10; Łukasiewicza 7; Łukasiewicza 9; Morykoniego 1; Królowej Jadwigi 1; Królowej Jadwigi 3; Wolskiego 1; Wolskiego 1/1; Kossobudzkiego 4; Gawareckiego 3; Kochanowskiego 33 kl. I, II, III+ piwnice w całym budynku, Morykoniego 2;
- w 3 budynkach wymiana (samoczynne załączanie rezerwy) SZR przy ulicy: Chopina 64; Chopina 66; Reja 26;

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej – poziomy w 12 budynkach:

- Bielska 30; Kochanowskiego 1; Kochanowskiego 26; Lotników 3; Kolegiarna 39; Jachowicza 37; Reja 24; Lasockiego 21; Lasockiego 19; Mickiewicza 23; Mickiewicza 19; Chopina 59;

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej – 180 pionów w 30 budynkach:

- Nowowiejskiego 7 - 8szt; Nowowiejskiego 3 - 7szt; Nowowiejskiego 5 - 9szt; Mieszka I-go 2 - 19szt; Piasta Kołodzieja 1 - 2szt; Piasta Kołodzieja 3 - 3szt; Piasta Kołodzieja 5 - 4szt; Hermana 4 - 6szt; Dąbrówki 1 - 7szt; Łukasiewicza 18 - 2szt; Tysiąclecia 9 - 4szt; Gwardii Ludowej 11 - 9szt; Rutskich 1 - 12szt; Płoskiego 6 - 5szt; Płoskiego 8 - 5szt; Rutskich 3 - 14szt; Gawareckiego 8 - 3szt; Gawareckiego 4 - 8szt; Dąbrówki 4 - 27szt; Lotników 18 - 5szt; Tysiąclecia 9/1 - 1szt; Tysiąclecia 7 - 5szt; Tysiąclecia 7/1 - 5szt; Mieszka I-go 4 - 1szt; Kochanowskiego 1 - 2szt; Kochanowskiego 23 - 2szt; Kobylińskiego 14 - 2szt; Piasta Kołodzieja 2 - 1szt; Płoskiego 2 - 1szt; Rutskich 5 - 1szt;

Wymiana domofonu w 58 budynkach mieszkalnych w 91 klatkach schodowych:

- W ZO-1 w 11 budynkach w 23 klatkach: Bielska 30 - kl.I; Bielska 38b - kl.I; Kochanowskiego 26 - kl.VI; Obrońców Westerplatte 18 - kl.II; Lotników 3 - kl.I, II, III, IV; Północna 23 - kl.III; Północna 30 - kl.VI; Kolegiarna 25 - kl. I, II i III; Kolegiarna 38 - kl.II, III; Jachowicza 31 - kl.I, II, III, IV; Traugutta 8 - kl. I, II, III, IV;
- W ZO-2 w 9 budynkach w 15 klatkach: Kobylińskiego 14 - kl. I, II, IV, V, VI, VII, VIII; Kobylińskiego 8 - kl. I; Piasta Kołodzieja 1 - kl.I; Piasta Kołodzieja 3 - kl.I; Piasta Kołodzieja 5 - kl.I, Tysiąclecia 7 - kl.I; Tysiąclecia 7/1 - kl.I; Tysiąclecia 9 - kl.I; Tysiąclecia 9/1 - kl.I;
- W ZO-3 w 11 budynkach w 13 klatkach: Wolskiego 4/1 - kl.I; Gałczyńskiego 14 - kl.I; Batalionów Chłopskich 5 - kl.II, IV; Batalionów Chłopskich 9 - kl.VII; Łukasiewicza 30 - kl.I, VIII; Morykoniego 2 - kl.IV; Morykoniego 3 - kl.III; Wolskiego 1 - kl.IV; Wolskiego 5/1 - kl.II; Królowej Jadwigi 1 - kl.IV; Królowej Jadwigi 3 - kl.III;
- W ZO-4 w 8 budynkach w 10 klatkach: Mickiewicza 23 - kl.III; Chopina 60a - kl.I,III; Chopina 60 - kl.III; Chopina 61 - kl.I i III; Chopina 63 - kl.I; Otolińska 19 - kl.IV; Otolińska 5 - kl.VI; Obrońców Płocka 5 - kl.I;
- W ZO-5 w 19 budynkach w 30 klatkach: Rembielińskiego 1/2 - kl.II; Rembielińskiego 9 - kl.I i IV; Rembielińskiego 13 - kl.III i VIII; Płoskiego 1 - kl.I i IV; Płoskiego 6 - kl.I i II; Orlińskiego 4/1 - kl.I; Orlińskiego 4/2 - kl.IV; Rutskich 1 - kl.V; Rutskich 2 - kl.I, IV, V, VI; Rutskich 4 - kl.I i III; Rutskich 5 - kl.VI; Rutskich 6 - kl.II; Rutskich 8 - kl.VII; Gwardii Ludowej 17 - kl.VI, VIII; Rembielińskiego 1 - kl.II, III i IV; Kossobudzkiego 6 - kl.I; Kossobudzkiego 4 - kl.I; Gawareckiego 8 - kl.II; Gawareckiego 4 - kl.III;

Wymiana wodomierzy lokalowych w 42 budynkach w 2858 lokalach mieszkalnych:

- W ZO-1 w 14 budynkach 537 lokali: Bielska 40; Kochanowskiego 1/1; Kochanowskiego 1a; Kochanowskiego 3a; Kochanowskiego 23; Kochanowskiego 26; Obrońców Westerplatte 4/1; Obrońców Westerplatte 14/1; Obrońców Westerplatte 16; Obrońców Westerplatte 20/1; Lotników 3; Lotników 19; Północna 30; Jachowicza 31;
- W ZO-2 w 5 budynkach 631 lokali: Hermana 1; Łukasiewicza 12; Dąbrówki 1; Bielska 51/3; Kobylińskiego 34;
- W ZO-3 w 8 budynkach 590 lokali : Łukasiewicza 9; Dobrzyńska 21; Pszczela 1; Batalionów Chłopskich 3; Wolskiego 1; Wolskiego 9; Wolskiego 12; Królowej Jadwigi 2;
- W ZO-4 w 5 budynkach 498 lokali: Mickiewicza 23; Mickiewicza 19; Chopina 60; Lasockiego 16; Lasockiego 21.
- W ZO-5 w 10 budynkach 602 lokale: Gawareckiego 2; Rembielińskiego 1/2; Rembielińskiego 9; Płoskiego 2; Orlińskiego 3; Orlińskiego 4; Orlińskiego 4/1; Rembielińskiego 1; Gawareckiego 6; Gawareckiego 4;

II. Remonty w pawilonach handlowo - usługowych:

Remont elewacji:

- Kochanowskiego 22; Dworcowa 36; Obrońców Płocka 1920 nr 20;
- Krzywoustego 3- częściowo patio; Tysiąclecia 9A – częściowo strona wschodnia i północna; Rutskich 7 – garaż wielopiętrowy – elewacja od strony wschodniej;

Remont okien:

- Kochanowskiego 22; Obrońców Płocka 1920 nr 20;

Remont terenów utwardzonych:

- Osiedle Tysiąclecia – Krzywoustego 3 - 51m²;

Remont instalacji elektrycznej:

- Kochanowskiego 22; Obrońców Westerplatte 6a – remont instalacji elektrycznej dla obwodów komputerowych elektrycznych z wymianą rozdzielnic wewnętrznych;

Remont instalacji c.o:

- Obrońców Płocka 1920 nr 20 – częściowy remont; Jachowicza 33/4 – węzeł cieplny; Kochanowskiego 22 – remont węzła cieplnego i częściowy remont instalacji;

III. Remonty terenów utwardzonych do wspólnego korzystania w osiedlach:

Remont 4379m² w tym:

- Osiedle Kochanowskiego – 599m²;
- Osiedle Tysiąclecia – 981m²;
- Osiedle Łukasiewicza – 1285m²;
- Osiedle Dworcowa – 653m²;
- Osiedle Rembielińskiego – 861m².

W 2014 roku został zakończony etap procesu legalizacji wodomierzy, prowadzony poprzez wymianę wodomierzy na nowe i wyposażone w moduł radiowy. Wyposażenie wodomierzy w moduły radiowe pozwala na dokonywanie odczytu stanów wodomierzy drogą radiową tj. bez konieczności wchodzenia do mieszkań. Ponadto zaletą takiego systemu jest również to, iż rejestruje on stany wodomierzy na zadany okres (koniec każdego miesiąca), oraz monitoruje ingerencję użytkowników w urządzenia.

Proces legalizacji wodomierzy lokalowych w zasobach Spółdzielni został rozpoczęty w 2006 roku. W latach 2006 - 2010 legalizacja wodomierzy prowadzona była za pośrednictwem Spółdzielni na koszt właścicieli tych urządzeń.

Wykonana została w 201 budynkach mieszkalnych i tak:

- w 2006 roku w 22 budynkach - wymiana na wodomierze ponownie legalizowane;
- w 2007 roku w 38 budynkach - wymiana na wodomierze ponownie legalizowane;
- w 2008 roku w 42 budynkach - wymiana na wodomierze nowe;
- w 2009 roku w 42 budynkach - wymiana na wodomierze nowe z modułem radiowym (odczyt przez firmę zewnętrzną i przekazanie plików w postaci TXT);
- w 2010 roku w 57 budynkach - wymiana na wodomierze nowe z modułem radiowym (odczyt przez firmę zewnętrzną i przekazanie plików w postaci TXT).

W roku 2012 uległy zmianie uregulowania w zakresie obowiązku legalizacji wodomierzy. Zgodnie z obowiązującym od 01.06.2012r. „Regulaminem funduszu remontowego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku” legalizacja urządzeń pomiarowych należy do obowiązków Spółdzielni, a koszty legalizacji tych urządzeń obciążają fundusz remontowy. Legalizacja wodomierzy lokalowych z funduszu remontowego prowadzona od 2012 roku polegała na wymianie na wodomierze nowe z modułem radiowym w 144 budynkach mieszkalnych i tak:

- w 2012 roku w 22 budynkach (poprzednia w 2006r.);
- w 2013 roku w 38 budynkach (poprzednia w 2007r.);
- w 2014 roku w 42 budynkach (poprzednia w 2008r.);
- w 2015 roku w 42 budynkach (poprzednia w 2009r.).

W powyższych budynkach odczytu drogą radiową, oraz rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków i podgrzania wody dokonuje Spółdzielnia. Kierunki zamierzeń Spółdzielni w tym zakresie, to kontynuacja wymiany wodomierzy wyposażonych w moduły radiowe oraz dokonywanie odczytów drogą radiową i rozliczeń przez PSML-W.

W 2016 roku planowana jest legalizacja wodomierzy poprzez ich wymianę na wodomierze nowe z modułem radiowym w 57 budynkach mieszkalnych

(poprzednia legalizacja w 2010r.) z możliwością dokonywania odczytów drogą radiową oraz rozliczeń przez PSML-W. Tak więc po zrealizowaniu tego zamierzenia we wszystkich budynkach, zarówno odczytu drogą radiową jak i rozliczeń będzie dokonywała Spółdzielnia.

Plany wydatków na remonty na lata 2016-2020 zostały opracowane i uchwalone w III kwartale 2015 roku, natomiast roczne plany wydatków na remonty na 2016 rok w IV kwartale 2015.

Ważniejsze roboty remontowe przewidziane do realizacji w 2016 roku przedstawione zostały w projekcie kierunków pracy Spółdzielni w 2016 roku.

Działalność eksploatacyjna

Do podstawowych zadań Spółdzielni należy utrzymanie i poprawa stanu technicznego zasobów. Bezpośrednim administrowaniem zasobami poszczególnych osiedli zajmują się Administracje Osiedli, które wykonują swoje zadania w szczególności poprzez:

- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych zasobów oraz określanie potrzeb remontowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów poprzez dokonywanie remontów i konserwacji,
- utrzymywanie w należyтым stanie sanitarnym części wspólnych nieruchomości, terenów przyobiektowych, utrzymanie ich czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów,
- obsługę użytkowników lokali,
- zapewnienie ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy oraz interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń w dostawach tych mediów,
- wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków, w których jest taki wymóg,
- zapewnienie oświetlenia części wspólnych budynków,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątania klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia nieczystości,
- współpraca z organami porządkowymi i samorządowymi, reprezentującymi członków.

Działalność w zakresie gospodarki konserwacyjno – naprawczej prowadzona jest w oparciu o bieżące przeglądy robocze, ustalane harmonogramy robót oraz zgłoszenia mieszkańców.

W 2015 roku przeprowadzono okresowe - roczne i pięcioletnie kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego, a w szczególności:

- elementów budynków we wszystkich obiektach (przeglądy pięcioletnie w 85 budynkach, roczne w 203 budynkach);
- instalacji gazowej – roczne w 202 budynkach mieszkalnych (12 424 mieszkania i 3 lok. użytkowe wyposażone w instalację gazową) i w 9 pawilonach (12 lok. użytkowych wyposażonych w instalację gazową).
- przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) w 288 obiektach.

Roboty konserwacyjno – naprawcze w zasobach Spółdzielni, a w szczególności: konserwację bieżącą w osiedlach, konserwację anten RTV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroforni i działalność pogotowia awaryjnego wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

W roku 2015 obsługa zasobów prowadzona była przez firmy:

- konserwacja bieżąca w Osiedlu Kochanowskiego – od dnia 29.09.2014r Z.H.U „Sanit-Bud” 09-400 Płock ul. Północna 30a lok.6 Krystian Borowski,
- konserwacja bieżąca w Osiedlu Tysiąclecia – Zakład Instalacyjno – Konserwacyjny „ZIKON” Jan Kujawski, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1,
- konserwacja bieżąca w Osiedlu Łukasiewicza - Zakład Usługowo- Handlowy „TOMEX” 09-400 Płock, ul. Łukasiewicza 28,
- konserwacja bieżąca w Osiedlu Dworcowa – Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „JACK” Jacek Cijarski, Ewa Bańka, 09-400 Płock, ul. Chopina 64a,
- konserwacja bieżąca w Osiedlu Rembieleńskiego – Zakład Remontowo Budowlany Mirosław Mielczarek, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 7/44.

Konserwacja anten RTV w Osiedlu Tysiąclecia i Rembieleńskiego prowadzona jest przez Zakład Montażowo- Naprawczy Instalacji Antenowych RTV Witold Wachol, 09-230 Bielsk ul. Spółdzielcza 5; w Osiedlu Tysiąclecia i Łukasiewicza „ELZART” Usługi Elektroniczne inż. Wiesław Michalski 09-400 Płock, ul. Płoskiego 1/1; w Osiedlu Kochanowskiego i Dworcowa – Elektromechanika i Anteny RTV Szymański Cezary, Płock, ul. Walecznych 16/3.

Konserwacja domofonów w zasobach PSML-W prowadzona jest przez firmę: Usługi Techniczne „System” s.c. Marek Sokołowski, Jarosław Grzelski, Krzysztof Pełkowski, 09-400 Płock, ul. Lasockiego 19/64.

Konserwacja dźwigów osobowych w zasobach PSML-W prowadzona jest przez firmę - Instalatorstwo Elektryczne Elektromechanika Dźwigowa, 09-472 Słupno, ul. Zacisze 5.

Konserwację hydroforni oraz działalność pogotowia awaryjnego prowadzi Zakład Usług Instalacji Sanitarnych Janusz Szczeciński, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1.

W roku sprawozdawczym 2015 zarejestrowano i wykonano ogółem 25,0 tys. zgłoszeń z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 8,3 tys.
- elektrycznych 6,5 tys.
- ogólnobudowlanych 5,6 tys.
- domofonowych 2,1 tys.
- antenowych 1,5 tys.
- dźwigowych 1,0 tys.

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii ciepłej oraz prawidłowe jej wykorzystywanie. Energia ciepła do wszystkich budynków dostarczana jest z sieci ciepłowniczej przez firmę **Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.** Producentem ciepła jest **PKN ORLEN S.A.** Gospodarka ciepła prowadzona jest w oparciu o planowane założenia energii ciepłej, które określają wysokość zaliczkowych należności za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej i są podstawą do wnioskowania i uchwalenia ich wysokości przez Zarząd.

Od 1 grudnia 2015 roku w taryfie PKN ORLEN S.A. kolejny raz uległy zmianie następujące składniki kosztów:

- wzrost cen ciepła za 1 GJ o 3,41% (z 29,89 zł/GJ + VAT na 30,91 zł/GJ + VAT)
- wzrost cen za zamówioną moc ciepłą za 1 MW o 14,46% (z 3.691,57 zł/MW/m-c + VAT na 4.225,41 zł/MW/m-c + VAT).

Poprzednie decyzje Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki podwyższały ceny zakupu energii ciepłej w następujący sposób:

- 14.08.2014r. – wzrost cen ciepła za 1 GJ o 19,99%, a za zamówioną moc ciepłą za 1MW o 10,33%;
- 01.07.2013r. – wzrost cen ciepła za 1 GJ o 19,64%, a za zamówioną moc ciepłą za 1MW o 10,51%;
- 01.06.2012r. – wzrost cen ciepła za 1GJ o 17,36%, a za zamówioną moc ciepłą za 1MW o 4,42%.

Łączny koszt dostawy ciepła podzielony przez całkowitą ilość zużytego ciepła określa średnią cenę 1 GJ energii ciepłej w danym roku.

W okresie ostatnich lat średnia cena 1 GJ energii kształtowała się następująco:

Rok 2012	35,02 zł/GJ + 23% podatku VAT	wzrost o %
Rok 2013	39,06 zł/GJ + 23% podatku VAT	+11,54%
Rok 2014	44,82 zł/GJ + 23% podatku VAT	+14,75%
Rok 2015	48,84 zł/GJ + 23% podatku VAT	+ 8,97%

W zakresie gospodarki ciepłej prowadzona jest ewidencja zużycia energii ciepłej na poszczególne nieruchomości w skali miesiąca oraz dla okresu grzewczego i

letniego, która służy do analizy zużycia ciepła. Wyniki analiz omawiane są na posiedzeniach Zarządu.

Rozliczenie zaliczkowych należności za dostarczone ciepło w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, dla których okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięczny przedział czasu.

W 4 budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów tj. Lotników 19, Królewieckiej 3, Dworcowej 45 i Otolińskiej 17, rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują firmy zewnętrzne, natomiast w 3 budynkach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne tj. Kolegialnej 30 i 38 oraz Dworcowej 12b, rozliczenia energii cieplnej dokonuje Spółdzielnia. Rozliczenie wyniku na pozostałych budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10, w którym ilość lokali jest większa niż 10, odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanej.

Natomiast w budynkach innych niż mieszkalne, rozliczenie energii cieplnej następuje na podstawie faktur wystawianych przez Administrację Osiedli w kwotach pokrywających ponoszone koszty.

W związku z prowadzonym procesem termomodernizacji budynków mieszkalnych w latach 2004 – 2013 sukcesywnie ulegała zmianie moc zamówiona na potrzeby c.o. i c.w.u. oraz zużycie energii cieplnej w tym okresie.

Wielkość tych składników w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Moc zamówiona i przesyłowa w MW/m-c			Zużycie ciepła w GJ/rok
	c.o.	c.w.u.	Razem	
1.	2.	3.	4.	5.
2003	44,778700	11,031700	55,810400	515 902,086
2004	44,778700	11,031700	55,810400	498 377,831
2005	44,778700	11,031700	55,810400	491 488,330
2006	43,115820	10,147180	53,263000	463 070,290
2007	41,648530	9,471400	51,119930	427 416,400
2008	40,728983	9,172460	49,901443	448 822,825
2009	39,541125	9,078884	48,620009	471 449,020
2010	35,985734	8,880732	44,866466	468 979,370
2011	34,970357	8,295760	43,266117	390 426,050
2012	33,762798	7,239091	41,001889	404 888,770
2013	33,140880	6,848402	39,989282	398 460,360
2014	32,577772	6,589544	39,167316	359 877,980
2015	32,577772	6,589544	39,167316	355 849,960

Dane za lata 2003-2012 nie uwzględniają budynków przy ul. Kolegiatnej 30 i Kolegiatnej 38, do których ciepło dostarczane było z kotłowni lokalnej (gaz).

Jak wynika z powyższej tabeli zmniejszenie mocy zamówionej ma charakter trwały i w następnych latach nie będzie ulegało zasadniczym zmianom. Zmiana mocy zamówionej wynikała z audytów energetycznych opracowanych wraz z dokumentacją techniczną dociepleń budynków. W wyniku realizacji programu termomodernizacji, zmniejszeniu uległo również zużycie energii cieplnej. Jednakże, na zużycie energii cieplnej, wpływ mają warunki atmosferyczne w okresie zimowym.

Potwierdzeniem powyższego jest znaczne zmniejszenie zużycia ciepła pomiędzy rokiem 2013, a rokiem 2014 jak i 2015. Tutaj, zmniejszenie zużycia, wynikało przede wszystkim z wyjątkowo łagodnej zimy w okresie styczeń - kwiecień 2013/2014 i wrzesień – grudzień 2014/2015r. Tak korzystne warunki pogodowe ponownie wpłynęły na duże zwroty za ciepło.

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2015r. za energię ciepłą, energię elektryczną na potrzeby nieruchomości wspólnej oraz gazu ziemnego w budynkach ze zbiorczym gazomierzem nastąpiło w miesiącu lutym 2016r.

Do innych ważnych zadań Spółdzielni należy również zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, nad którym na bieżąco czuwają służby Spółdzielni. Szczególnym okresem jest pora jesienno-zimowa, do której przygotowanie zasobów rozpoczyna się wkrótce po zakończeniu poprzedniego okresu grzewczego. Realizowany jest szereg prac zabezpieczających zasoby przed skutkami zimy. Ponadto w celu sprawnego prowadzenia akcji zimowej corocznie zostaje powoływany zespół koordynacyjny, który czuwa nad prawidłowym przebiegiem w/w akcji.

Po zakończeniu okresu zimowego rozpoczyna się przygotowywanie zasobów do okresu wiosenno - letniego. W szczególności są wykonywane prace związane z usuwaniem zniszczeń spowodowanych skutkami zimy - naprawa terenów utwardzonych oraz wygrabianie terenów zielonych i pielęgnacja krzewów i drzew. Najważniejszym zadaniem tego okresu jest generalny przegląd placów zabaw, naprawa uszkodzeń i bieżąca kontrola nad prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń zabawowych, zapewniająca bezpieczne ich użytkowanie.

Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym terenów przyobiektowych, a w szczególności utrzymanie ich w czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów spoczywa na Administracjach Osiedli. Powierzchnia terenów przyobiektowych do utrzymania czystości to ponad 78 ha, z tego tereny utwardzone to 32 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone 46 ha (trawniki – zieleńce, rabaty). Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 40 rejonów z czego 36 rejonów obsługują służby Spółdzielni, natomiast 4 rejonu obsługuje firma zewnętrzna.

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami niejednokrotnie napotyka na różne problemy tj. niedostatek przestrzeni (brak miejsc postojowych), dewastacje (kabin dźwigowych, ścian klatek schodowych i elewacji, ławek parkowych, urządzeń zabawowych), nieprzestrzeganie zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju, bezkonfliktowego zamieszkiwania, usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta, montowania suszarek do bielizny za oknami i balkonami, przebywania psów poza obrębem mieszkania bez opieki właściciela, społecznego sprzątnia klatki schodowej). Usuwanie zniszczeń spowodowanych dewastacją – lekkomyślnością młodzieży, wymaga wydatkowania środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na inny cel np. na zakup urządzeń zabawowych dla dzieci.

Dane finansowe za 2015 rok

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **118.843.821,06 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 wykazujący:
 - zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **2.774.075,22 zł,**
 - wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM), który wykazuje sumy:
 - nadwyżek przychodów nad kosztami – (znak plus) **259.991,67 zł,**
 - nadwyżek kosztów nad przychodami – (znak minus) **1.609.632,60 zł,** w pozycji tej zawarta jest kwota kosztów niepokrytych wpływami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez PSM L-W.
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2015 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie kapitałów o kwotę **2.891.004,12 zł.**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2015 rok obrotowy wykazujący przyrost środków pieniężnych o **221.388,53 zł.**
- 5) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest co roku poddawane badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą PSML-W, w tym roku jest to firma Kancelaria Księgowa „Wasiak i Sztylko” s.c. z Gostynina. Ocena badających znajduje potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania. Sprawozdanie będzie przyjęte uchwałą przez Radę Nadzorczą.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2015 r.:

- wartość aktywów trwałych – **79.900 tys. zł,**
w tym:

—	wartości niematerialne i prawne	40 tys. zł
—	rzeczowe aktywa trwałe	79.688 tys. zł
—	inwestycje długoterminowe	153 tys. zł
—	długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 tys. zł
•	wartość aktywów obrotowych –	38.944 tys. zł,
	z tego;	
—	zapasy	717 tys. zł
	(- materiały 39 tys. zł)	
	(- produkcja w toku 678 tys. zł)	
—	należności krótkoterminowe	4.553 tys. zł
—	inwestycje krótkoterminowe	31.572 tys. zł
—	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.102 tys. zł
•	wartość kapitałów w pasywach bilansu –	101.025 tys. zł,
	w tym zysk netto 2.774 tys. zł	
•	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania –	17.819 tys. zł,
	w tym:	
—	rezerwy na zobowiązania	1.232 tys. zł
—	zobowiązania krótkoterminowe	15.274 tys. zł
	(zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów 11.917 tys. zł)	
	(pozostałe zobowiązania 1.456 tys. zł)	
	(fundusze specjalne . . . 1.901 tys. zł)	
—	rozliczenia międzyokresowe bierne	1.313 tys. zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2015 i na ten sam dzień roku ubiegłego (tj.31-12-2014), stwierdza się spadek sumy bilansowej o 2,89 % - 3.542 tys. zł.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 3.711 tys. zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 4,44%, przy czym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego netto o 346 tys. zł (o połowę mniej niż w roku poprzednim), natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia) jego wartość zmalała o 2.389,5 tys. zł.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień poprzedniego roku, wzrosły o 0,44 %, tj. o kwotę 169 tys. zł, w tym:

- stan zapasów – zmniejszył się o 69 tys. zł
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 90 tys. zł

- stan inwestycji krótkoterminowych wzrósł o 221 tys. zł
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wzrosła o 107 tys. zł

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale wg stanu na ostatni dzień 2015 roku - wynosiła 6.079 tys. zł, (na ostatni dzień roku 2014 była to kwota 6.011 tys. zł /przyrost zaległości o 68 tys. zł/.

W związku z tym, że kwota należności nieprzekraczająca 1 miesięcznego wymiaru opłat wynosi 558 tys. zł, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych - 462 tys. zł
- w przypadku garaży - 7 tys. zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem - 23 tys. zł
- lokali użytkowych z odrębną własnością - 1 tys. zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu - 65 tys. zł.

pozostała kwota 5.521 tys. zł stanowi już zadłużenie użytkowników lokali (w tym 19 tys. należności od byłych najemców lokali użytkowych).

Na wątpliwe należności istniejące powyżej pół roku, a także te, które nie posiadają zabezpieczenia w postaci wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (tj. w szczególności wszystkie zaległości lokali wyodrębnionych), konieczne było utworzenie odpisów aktualizacyjnych w ciężar kosztów. Łączna kwota tych odpisów to 1.638 tys. zł na zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i 62 tys. w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe.

Niepokojącym zjawiskiem jest przyrost zadłużeń w grupie osób, które przekształciły spółdzielcze prawa do lokali w odrębną własność (przyrost o 118 tys. zł).

W związku z utworzonymi odpisami aktualizującymi, wartość netto należności (zadłużenia 6.079 minus odpisy 1.700) w bilansie wynosi 4.379 tys. zł.

W aktywach bilansu – w poz. „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”, których kwota na ostatni dzień 2015 r. wyniosła 2.102 tys. zł, zaprezentowana została suma ujemnych wyników z nieruchomości, na których takie wyniki wystąpiły oraz kwota nadwyżki kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (SOiK) niepokrytej wpływami od członków na tę działalność (0,05 zł/m² p.u.).

Łączna kwota wykazana w aktywach bilansu z w. w. tytułów (roczne wyniki ujemne) wynosi 1.609 tys. zł, z czego:

- kwota stanowiąca sumę wyników ujemnych 597 tys. zł
- kwota kosztów SOiK - 1.012 tys. zł

Natomiast suma wyników dodatnich w kwocie 260 tys. zł została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów”. Wynik ogółem (1.609 - 260) jest wynikowa kwotą niedoboru wpływów w wys. 1.349 tys. zł

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 2.892 tys. zł, tj. o 2,78%, przy czym:



- fundusz podstawowe (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych) zmniejszyły się o 4.118 tys. zł – m. innymi w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesieniem lokali na odrębną własność itp.
- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 594 tys. zł, głównie z powodu przeznaczania części nadwyżki bilansowej z roku ubiegłego na zasilenie tego funduszu (587,5 tys. zł) oraz z wpłat wpisowego przez nowych członków przystępujących do Spółdzielni.
- przyrost w pozycji pasywów „zysk z lat ubiegłych” o 337 tys. zł związany jest z przeznaczeniem przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni większej części nadwyżki bilansowej niż w roku poprzednim na remonty mienia Spółdzielni (za rok 2014 – 587,5 tys. zł, a za rok 2013 – 250,9 tys. zł).
- wykazana w bilansie kwota zysku netto za rok 2015 jest wyższa o 296 tys. zł niż za rok poprzedni.

Wykazany w części B. pasywów bilansu stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania zmniejszył się o 650 tys. zł.

Stan powyższy wynika przede wszystkim ze spłaty kredytów (zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe) oraz niższą kwotą zobowiązań krótkoterminowych pozostających do zapłaty na ostatni dzień roku obrotowego.

Kwota funduszy specjalnych wzrosła o 189 tys. zł, w tym podstawowy fundusz specjalny – fundusz remontowy, wzrósł o 176 tys. zł

Stan funduszu remontowego na początek roku wynosił 1.584 tys. zł, na ostatni dzień roku obrotowego 1.760 tys. zł.

Zwiększenie funduszu remontowego - o kwotę 11.675 tys. zł

Wydatki funduszu remontowego w 2015r. wyniosły 11.499 tys. zł.

Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2015 roku przedstawia załączona tabela nr 3.

Rachunek zysków i strat (przedstawiony w załączonej tabeli nr 4

(– stosunku do roku 2014 nastąpiła zmiana prezentacji wykonana na podstawie Uchwały Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego, wg wariantu nr 2 prezentacji wyniku)

przedstawia się następująco:

- koszty wg rodzaju za rok 2015	wyniosły	65.915.283,04 zł
- wartość sprzedanych materiałów		8.641,52 zł
- pozostałe koszty operacyjne		806.878,73 zł
- koszty finansowe		58,77 zł
Razem koszty		66.730.862,06 zł

- przychody netto ze sprzedaży	66.737.557,46 zł
- zmiana stanu produktów (znak „-,„)	- 47.239,92 zł
<i>(zwiększenie rezerwy na świadczenia pracownicze)</i>	
- przychody ze sprzedaży materiałów	8.641,52 zł
- pozostałe przychody operacyjne	1.088.961,43 zł
- przychody finansowe	952.883,86 zł
Razem przychody	68.740.804,35 zł

Zysk brutto na działalności Spółdzielni 2.009.942,29 zł

w tym:

- wynik na działalności GZM (ujemny)	- 1.349.640,93 zł
<i>(w tym: koszty działalności klubów SOiK w części niepokrytej wpływami od członków)</i>	
- wynik brutto na działalności gospodarczej	+ 3.359.583,22 zł

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. 585.508,00 zł

- zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni-	2.774.075,22 zł
--	-----------------

Wynik na działalności GZM w kwocie podanej powyżej, tj. - 1.349.640,93 zł
składa się z:

- sumy wyników ujemnych na nieruchomościach i wyniku SOiK	-1.609.632,60 zł
- sumy wyników dodatnich na nieruchomościach	+ 259.991,67 zł

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2015 rok, Rada Nadzorcza podjęła uchwały ustalające dla członków spółdzielni opłaty eksploatacyjne niższe niż przewidywane koszty, zakładając ujemne wyniki, które będą pokryte pożytkami z mienia spółdzielni, dochodami z najmu i wynikiem na pozostałej działalności finansowej.

Osoby użytkujące lokale, ale niebędące członkami PSML-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom, z tego powodu, że pożytki przysługują wyłącznie członkom.

W związku z powyższym zaplanowany został niedobór wpływów do pokrycia wynikiem finansowym netto, w grupie lokali użytkowanych przez członków Spółdzielni.

Po przeznaczeniu części wyniku bilansowego netto na pokrycie niedoborów wpływów eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach, pozostała kwota wyniku przysługuje również członkom spółdzielni – za wyjątkiem pożytków uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach z ich części wspólnych, która przysługuje wszystkim właścicielom oraz Spółdzielni.

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2015 rok:

(dane w tys. złotych)

LP.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne - (w kosztach uwzględniona została kwota niedoboru wpływów za wodę - w wys. 512 tys. zł)	28 211	27 830	- 381
	- poz. koszty i wpływy tyt. wody	8 018	7 979	- 39
	- opłata za odpady komunalne	2 788	2 788	-
2.	Lokale użytkowe - własnościowe prawo i odrębna własność	822	902	80
3.	Garaże (z wyłączeniem wynajmowanych)	280	283	3
Nierozliczone koszty działalności B. SOiK		1 280	268	- 1 012
C. 1.	Garaże wynajmowane	240	318	78
2.	Lokale użytkowe wynajmowane	1 154	2 759	1 605
3.	Działalność produkcyjna – sprzedaż domów	-	-	-
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	7	197	190
4.	Pożytki brutto z innych nieruchomości	13	261	248
D. Pozostała działalność: sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp..		138	141	3
E. Pozostała działalność operacyjna		807	1 089	282
F. Pozostała działalność finansowa		0	953	953
G. WYNIK FINANSOWY OGÓLEM		43 758	45 768	2 010
<i>w tym:</i>				
<i>dot. działalności GZM</i>				-1 349

a)		
	<i>suma wyników ujemnych z nieruchomości oraz ujemny wynik na działalności SOiK</i>	-1 609
	<i>suma wyników dodatnich z nieruchomości</i>	+ 260
b)	wynik z działalności gospodarczej brutto	3 359
H.	Podatek dochodowy CIT	585
I.	WYNIK FINASOWY NETTO	2 774

J.	KOSZTY I PRZYCHODY – MEDIA KOMUNALNE	23 020	28 237	5 217
	- wynik z tyt. „mediów” komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali			- 5 217
K.	OGÓŁEM PSM L-W (G+J)	66 778	74 005	7 227

w tym:

wynik finansowy PSM L-W	2 010
wynik na mediach – do rozliczenia z użytkownikami lokali	5 217

Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 24,9% wydatków.

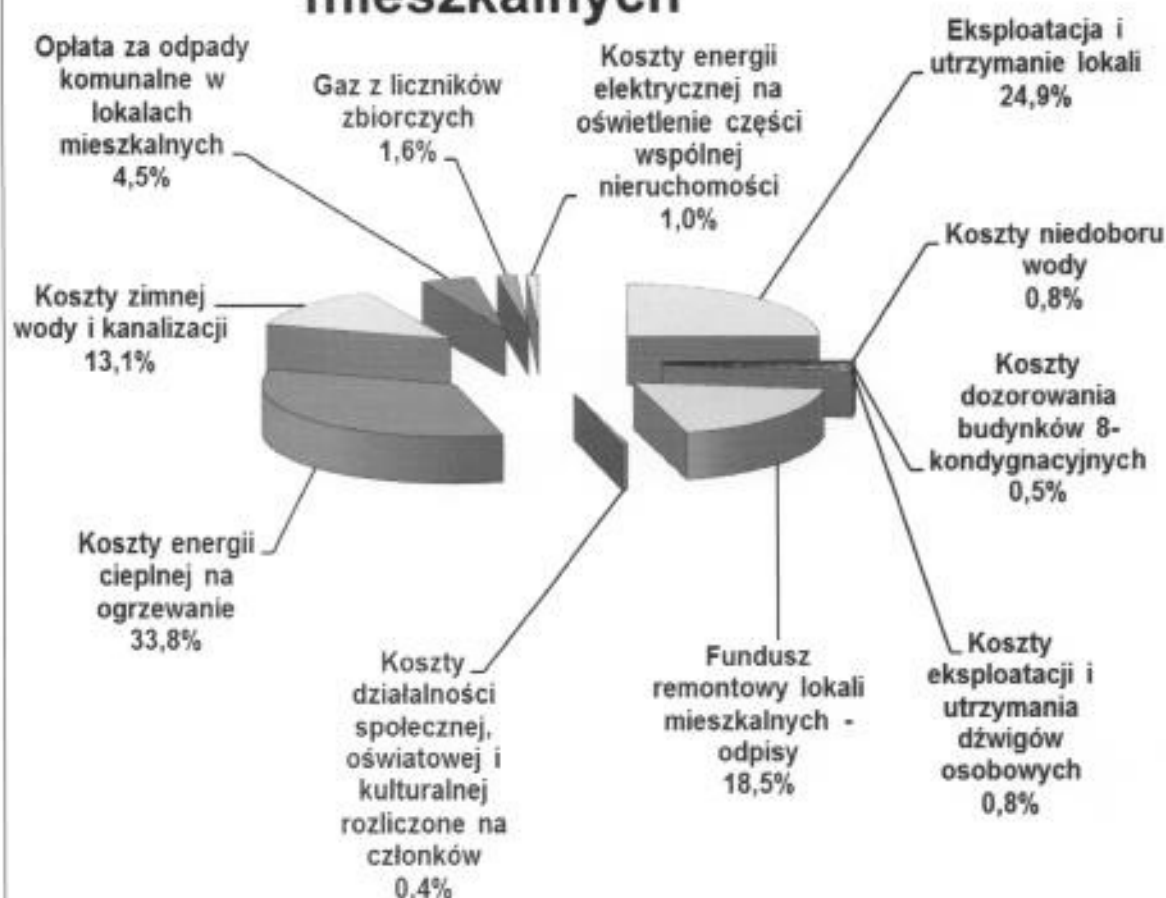
Koszty energii cieplnej stanowią prawie 33,8% kosztów, koszty wody 13,1%. Opłata za odpady komunalne tzw. „podatek śmieciowy” 4,5%.

Natomiast 18,5% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2011-2015 udział kosztów energii cieplnej zwiększył się o 4,6%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków o 2,6%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zmniejszył się o 1,8%, a odpisów na fundusz remontowy o 4,6%.

Na wykresie poniżej przedstawiamy rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi.

Udział w kosztach lokali mieszkalnych



Struktura kosztów lokali mieszkalnych w latach 2011-2015.

Wyszczególnienie	r. 2011	r. 2012	r. 2013	r. 2014	r. 2015
	Udział	Udział	Udział	Udział	Udział
Eksploatacja i utrzymanie lokali	26,7%	26,5%	25,8%	26,2%	24,9%
Koszty niedoboru wody	0,8%	0,9%	0,7%	0,7%	0,8%
Koszty dozoru budynków 8-kondygnacyjnych	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	1,1%	1,1%	0,7%	0,8%	0,8%
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	23,1%	20,9%	20,4%	19,5%	18,5%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,8%	0,8%	0,5%	0,5%	0,4%
Koszty energii cieplnej na ogrzewanie	29,2%	29,8%	31,7%	32,7%	33,8%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	10,5%	11,7%	12,4%	12,5%	13,1%
Oplata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych	4,7%	5,0%	4,3%	3,7%	4,5%
Gaz z liczników zbiorczych	2,0%	2,1%	1,8%	1,9%	1,6%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,7%	0,8%	1,2%	1,0%	1,0%
Razem lokale mieszkalne	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Propozycje podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej (o 0,167 zł/m² p.u), nie pokrywającej wysokość planowanych kosztów oraz uzyskane powyżej wyniki za 2015 rok, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej za 2015 rok w wysokości **2.774.075,22 zł**:

- po przeznaczeniu kwoty **153.935,26 zł netto** (190.043,53 zł brutto minus podatek CIT 19%) z tytułu uzyskanych pożytków z poszczególnych nieruchomości, które przysługują wyłącznie tym nieruchomościom, na których powstały (art. 5 ust. 1 ustawy),

pozostałą kwotę (**2.620.139,96 zł netto**) proponuje się rozliczyć następująco:

- 1) **248.933,61 zł** - na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach (w części nie pokrytej wynikami dodatnimi z lat ubiegłych /-465.671,52 zł/ oraz po odliczeniu kwoty wykorzystania części nadwyżki bilansowej z roku 2014 na remonty mienia Spółdzielni w 2015 roku /216.737,91 zł/.
- 2) **1.012.251,58 zł** - na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, przewyższających wpływy z tytułu naliczeń opłat od członków na cele SOiK,
- 3) **407.654,77 zł** - na zasilenie funduszu zasobowego,
- 4) **815.400,00 zł** - na zasilenie funduszu inwestycyjnego, z którego realizowane mogą być inwestycje dot. mienia Spółdzielni, np. modernizacje pawilonów wynajmowanych, nowe parkingi, place zabaw itp.
- 5) **135.900,00 zł** - proponuje się pozostawić na remonty mienia Spółdzielni w 2016 roku (bądź w latach kolejnych).

Kwota **216.737,91 zł**, wymieniona w pkt. 1) - stanowiąca część kwoty pozostawionej z nadwyżki bilansowej za 2014 rok /w wys. 587.527,84 zł/, została wykorzystana następująco:

- 115.682,82 zł - na remont elewacji pawilonu przy ul. Kochanowskiego 22,
- 10.747,61 zł - na remont pawilonu przy ul. Obrońców Płocka 1920r. nr 20,
- 90.307,48 zł - na remont ogródka jordanowskiego na Osiedlu Tysiąclecia.

Podsumowując rok 2015, należy podkreślić, że struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót.

Ponadto nie wystąpiły żadne istotne przyczyny gospodarcze oraz ustawowe, które spowodowałyby zagrożenie działalności Spółdzielni. Spółdzielnia posiada płynność finansową (wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31-12-2015 r. wynosi **2,41**, czyli jest wyższy od pożądanej wartości wynoszącej około 1,5). Oznacza to brak

trudności płatniczych i pomimo zwiększającej się kwoty zadłużenia z tytułu opłat za lokale, do tej pory wszystkie zobowiązania są regulowane terminowo.

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31-12-2015r wyniosła **6 079 260,82 zł** :

z czego z tytułu opłat za:

- lokale mieszkalne	5 715 325,43 zł
- garaże	15 515,58 zł
- lokale użytkowe	348 419,81 zł

OGÓLEM ZADŁUŻENIE	6 079 260,82 zł
--------------------------	------------------------

Na ostatni dzień roku ubiegłego kwota zadłużenia ogółem wynosiła **6.011.507,95 zł**, w związku z powyższym w ciągu 2015 roku nastąpił niewielki spadek kwoty zaległości o kwotę 67.752,87 zł z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	- wzrost o	68.365,53 zł
- z tytułu opłat za garaże	- wzrost o	1.407,66 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	- spadek o	2.020,32 zł

Lokale mieszkalne:		Porównanie z 31.12.2014 r.	
		(kwoty w tys. zł)	
		Zmiana (+/-)	
- lokale własnościowe (członkowie)	1 518 tys. zł	1 532 tys. zł	- 14
- lokale własnościowe bez członkostwa	1 442 tys. zł	1 358 tys. zł	+ 84
- lokatorskie	375 tys. zł	415 tys. zł	- 40
- odrębna własność	1 133 tys. zł	1 015 tys. zł	+ 118
- pozostałe (najem i bez tytułu prawnego)	1 247 tys. zł	1 327 tys. zł	- 80
Razem:	5 715 tys. zł	5 647 tys. zł	+ 68

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2015 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat - w skali Spółdzielni - ukształtował się na poziomie 8,75 % (za 2014 rok wynosił 9,05 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł **9,09 %**,

Zestawienie zaległości w opłatach za mieszkania

(*)- z wyłączeniem ilości osób wpłacających z opóźnieniem (tj. zadłużenie do 1 m-ca)

Przedział zadłużenia w miesiącach	Ilość dłużników	Struktura %	Kwota zadłużenia	Struktura %
do 1 miesiąca	(*)	-	462 082,50	8,08
od 1 do 2 miesięcy	670	44,28	416 968,98	7,30
od 2 do 3 miesięcy	219	14,47	247 239,14	4,33
od 3 do 6 miesięcy	248	16,39	489 293,13	8,56
od 6 do 12 miesięcy	134	8,87	521 184,58	9,12
powyżej 12 miesięcy	242	15,99	3 578 557,10	62,61
RAZEM	1513	100 %	5 715 325,43	100 %

w tym:

za mieszkania z odrębną własnością

Przedział zadłużenia w miesiącach	Ilość dłużników	Struktura %	Kwota zadłużenia	Struktura %
do 1 miesiąca	(*)	-	143 008,03	12,63
od 1 do 2 miesięcy	241	50,10	148 629,33	13,12
od 2 do 3 miesięcy	86	17,88	98 930,78	8,73
od 3 do 6 miesięcy	76	15,80	142 375,37	12,57
od 6 do 12 miesięcy	36	7,48	140 498,84	12,40
powyżej 12 miesięcy	42	8,74	459 377,83	40,55
RAZEM	481	100 %	1 132 820,18	100 %

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł - **2,08 %**.

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe wyniósł **5,91%**:

w tym w podziale na tytuły własności :

- lokale przydzielone na warunkach własnościowego prawa	3,43 %
- lokale wyodrębnione (odrębna własność)	2,56 %
- lokale wynajmowane, dzierżawy gruntu i pozostałe	6,36 %

Tabele nr 5, 6 i 7 zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2014 i 2015

/kwoty zaległości wykazano w tysiącach złotych, z jednym znakiem po przecinku/.

Tabela nr 5 – wskaźniki zaległości.

Tabela nr 6 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże.

Tabela nr 7 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe.

Kwota zadłużenia w poszczególnych kwartałach roku jest zmienna. Najwięcej opóźnień w opłatach zauważa się w II-gim i III-cim kwartale roku. Brak wpływów z tytułu opłat za lokale jest sytuacją niekorzystną, gdyż może w przyszłości zagrażać płynności finansowej Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia ogółem nie przekraczający 10% w skali naszej Spółdzielni nie jest jeszcze wskaźnikiem niebezpiecznym, jednakże zadaniem Zarządu oraz wszystkich pracowników, jest poszukiwanie metod skutecznego odzyskiwania długów.

W związku z powyższym została opracowana instrukcja windykacyjna, która zawiera opis procedur postępowania z osobami zalegającymi w opłatach za lokale.

Podstawowym działaniem jest wysyłanie monitów, wezwań do zapłaty, kierowanie na drogę postępowania sądowego, a przy braku reakcji na wezwanie do dobrowolnej zapłaty zasądzonego zadłużenia – kierowanie na drogę egzekucji komorniczej.

Brak reakcji części dłużników na wezwania do zapłaty, nie interesowanie się wzrastającym zadłużeniem i wręcz unikanie kontaktu z pracownikami Spółdzielni, z którymi można drogą ugody wynegocjować odroczenie terminu spłaty zadłużenia (w szczególności ustalenie wysokości rat spłaty), zmusza do zastosowania bardziej radykalnych metod. W tym celu Spółdzielnia zawarła umowy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem (windykacją) zaległości, współpracuje również z KRD (Krajowym Rejestrem Długów) wpisując na listę dłużników osoby posiadające dochody, a unikające dokonywania opłat za lokale.

W stosunku do bardzo uciążliwych dłużników, zaistniała konieczność wystąpienia do Rady Nadzorczej o wykreślenie ich z grona członków Spółdzielni, a w wielu przypadkach wystąpienie do sądu z pozwem, nie tylko o zapłatę zaległych należności, ale również i o eksmisję.

Urząd Miasta Płocka w roku 2015 przedstawił kolejno trzy oferty lokalu socjalnego dla osób wskazanych przez Spółdzielnię, posiadających prawomocne wyroki eksmisyjne z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego. Jedna z rodzin opuściła lokal PSML-W nie korzystając z lokalu socjalnego. Druga rodzina dobrowolnie przeprowadziła się do lokalu socjalnego przy ul. Otolińskiej 23 w Płocku.

Natomiast w wyniku przedstawienia oferty przez Prezydenta Miasta Płocka, trzecia z rodzin odmówiła dobrowolnej przeprowadzki do lokalu socjalnego przy ul. Otolińskiej 23. W związku z tym w styczniu 2016 roku została wykonana eksmisja tej rodziny do lokalu socjalnego za pośrednictwem komornika.

W ostatnich latach Spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o egzekucję zadłużenia z nieruchomości dłużnika, w kilkunastu przypadkach dołączyła się do trwających egzekucji z wniosku innych wierzycieli, w szczególności banków. Koniecznym stało się również dokonywanie wpisu zasądzonego zadłużenia w księdze wieczystej lokalu – wszystkie lokale z odrębną własnością posiadają księgi.



Powyższe działania są działaniami przymusowymi, wskazanymi w przypadkach, gdy inne działania, profilaktyczne, nie skutkują.

Wiele osób znalazło się w trudnej sytuacji finansowej nie z własnej winy, ale interesują się swoim długiem i korzystają z różnych form pomocy. Jedną z nich jest korzystanie z dodatków mieszkaniowych, rozmowy w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia, zawieranie ugód dot. przesunięcia terminów spłaty itp. W tej sprawie dużą pomoc wykazują czynniki społeczne, tj. członkowie Rad Osiedli i Rada Nadzorcza.

Poniżej podajemy podstawowe działania Zarządu i pracowników, dotyczące czynności windykacyjnych:

1. W ciągu 2015 r wysłanych zostało 12 397 informacji do użytkowników lokali o stanie ich kont opłat za mieszkanie oraz około 1000 powiadomień dot. garaży - (uzgodnień salda konta opłat);
2. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne od za okres 2-3 miesięcy wysłano 1868 monitów oraz 37 monitów - za garaże;
3. Wysyłano 2317 monitów i 349 wezwań do zapłaty (przesądowe) dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej oraz 52 monity za garaże;
4. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 268 monitów;
5. W 2015 roku skierowano do sądu 300 pozwów o zapłatę należności z tytułu zadłużeń w opłatach za mieszkanie (w trybie uproszczonym - nakazowym) na łączną kwotę 1 198 079,90 zł. Zasadą jest wnoszenie pozwów o dochodzenie należności za lokale mieszkalne i garaże bez pośrednictwa radców pranych. Skierowano również 75 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym 16 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości);
6. Ponadto w roku sprawozdawczym Spółdzielnia skierowała do sądu: 12 pozwów o eksmisję, 7 pozwów o zapłatę, jeden pozew o udostępnienie lokalu w celu dokonania przeglądu gazowego, jedną sprawę w celu ustalenia osób uprawnionych do lokalu z uwagi na zamiar skierowania egzekucji z tego lokalu.
7. Rozpatrywanie pozostałych spraw związanych z zadłużeniem:
 - w sprawie rozłożenia zaległości na raty udzielono 137 odpowiedzi,
 - w sprawie częściowego umorzenia odsetek w związku ze spłatą zadłużeń, bądź wzajemnej zamiany mieszkań, sprzedaży udzielono 126 odpowiedzi.
 - na sprawy różne (dot. uzgodnień salda, spłat zaległości, prolongaty w spłacie zadłużenia) udzielono 104 odpowiedzi.
8. Urząd Miasta wydał w okresie sprawozdawczym 1548 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 876 239,41 zł.

Zestawienie dodatków mieszkaniowych w poszczególnych latach:

Rok	Ilość decyzji	Kwota dodatku mieszkaniowego
2010	1339	1 363 773,67
2011	1641	1 651 875,57
2012	1625	1 781 955,76
2013	1623	1 966 052,57
2014	1682	1 988 689,50
2015	1548	1 876 239,41

Nową praktyką komorników plockich jest zajęcie, uzyskanego z Urzędu Miasta Płocka przez osobę w trudnej sytuacji majątkowej, dodatku mieszkaniowego. W przypadku dłużnika wobec kilku instytucji (np. banków), na konto opłat za mieszkanie nie wpływa w takim przypadku żadna kwota.

Kuriozalną sprawą jest gdy komornik zajmuje dodatek mieszkaniowy na poczet zaległości w Spółdzielni, wówczas dzieli dodatek na część wpłacaną za jego pośrednictwem do Spółdzielni i swoje koszty.

9. W 2015 roku Spółdzielnia korzystała ze współpracy z firmą windykacyjną oraz kancelarią prawniczą, w zakresie odzyskiwania zaległości. Odzyskane za ich pośrednictwem kwoty wyniosły 627.115,57 zł.
10. Na liście dłużników Krajowego Rejestru Dłużników wpisanych jest łącznie 20 osób (2 dłużników z Osiedla Kochanowskiego, 9 z osiedla Tysiąclecia, 2 dłużników z osiedla Łukasiewicza, 3 z osiedla Dworcowa, 6 z osiedla Rembielińskiego).
11. Spółdzielnia poinformowała mieszkańców budynków o wysokości zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne poszczególnych budynków, wywieszając kwoty zadłużeń w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w roku następnym i kolejnych latach, jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie. Będzie to możliwe w szczególności poprzez intensyfikację działań mających na celu zahamowanie przyrostu zadłużenia użytkowników lokali.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna PSML-W w 2015 roku

PSML-W prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie Statutu oraz podjętej uchwały przez Zebranie Przedstawicieli PSML-W w tej sprawie w dniu 30-11-2007r.

W kosztach tej działalności uczestniczą członkowie Spółdzielni. Znaczna część kosztów pokrywana jest z nadwyżki bilansowej netto, o czym decyduje corocznie Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Nieznaczną pomocą we finansowaniu są dotacje z Urzędu Miasta Płocka przeznaczone na zorganizowanie konkretnych imprez

kulturalnych, a także odpłatność za korzystanie z tej działalności przez osoby niebędące członkami Spółdzielni.

Działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzi Zespół Społeczno-Kulturalny PSML-W, który stanowią cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury, Klub Osiedla Łukasiewicza, Klub Osiedla Kochanowskiego, Klub Osiedla Dworcowa, obejmujące swoją działalnością obszar pięciu osiedli.

Głównymi kierunkami działalności społeczno – kulturalnej w roku 2015 wg projektu planu pracy były:

1. Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań zgodnie z oczekiwaniami i realiami XXI wieku, zaakceptowane przez środowisko lokalne.
2. Współpraca z instytucjami i organizacjami działającymi na rzecz dzieci i młodzieży.
3. Integracja środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.
4. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielozadaniowych spotkań edukacyjno-profilaktycznych dla dzieci i młodzieży.
5. Organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych w dni wolne od pracy.
6. Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej i krajowej.

Spółdzielczy Dom Kultury - prowadził działalność na terenie swojego osiedla dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju zgodnie z ich zainteresowaniami, oraz organizował duże imprezy lokalne i ogólnomiejskie dla całej społeczności Płocka.

Głównymi kierunkami pracy SDK było:

- prowadzenie sekcji i kół zainteresowań dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- rozwijanie amatorskiej twórczości artystycznej,
- edukacja kulturalna i wychowanie przez sztukę i rozbudzanie i wspomaganie społecznej aktywności kulturalnej,
- organizowanie różnych form kulturalnego wypoczynku o zasięgu ogólnomiejskim - festyny dla dzieci i rodzinne, happeningi plastyczne, koncerty muzyki i poezji, turnieje wiedzy dla uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych, turnieje integracyjne, przeglądy amatorskiej twórczości artystycznej dzieci, młodzieży i dorosłych, konkursy recytatorskie, wieczory poezji, konkursy piosenki dziecięcej i młodzieżowej, turnieje poświęcone przeciwdziałaniu uzależnieniom, plenery malarskie, imprezy i spotkania okolicznościowe, poranki artystyczne przedszkolaka, zabawy choinkowe.

Na szczególną uwagę zasługują zajęcia z dziećmi i młodzieżą w czasie trwania ferii zimowych i wakacji.

Głównym celem organizowanych przez SDK Akcji Zima i Akcji Lato, było zagospodarowanie czasu wolnego, umożliwienie dzieciom i młodzieży uczestnictwa w imprezach i zajęciach sportowo-ruchowych, kształtowanie u

dzieci kultury bycia, pozytywnych wzorców zachowań i współpracy w grupie, jak również twórcze aktywizowanie dzieci poprzez udział w działaniach plastycznych, muzycznych i tanecznych. W Akcji Zima 2015 wzięło udział 46 dzieci, w Akcji Lato 2015 wzięło udział 325 dzieci, w czterech blokach dwutygodniowych.

W ramach prowadzonej działalności w SDK prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 40 sekcji, skupiające dzieci, młodzież, dorosłych i emerytów, w których uczestniczyło 633 osoby,
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce - 38 imprez, w których uczestniczyło 6570 osób
- Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez SDK - 9 imprez, w których uczestniczyło 8700 osób
- Udział SDK w imprezach wyjazdowych 7 imprez, uczestniczyło 72 osoby
- Konkursy plastyczne w których uczestniczyli podopieczni SDK PSM L-W:

SDK współpracował z organizacjami mieszczącymi się w placówce.

Koło Wędkarskie PSM L-W, Uczniowski Klub Sportowy Judo „Eljot”, Płockie Stowarzyszenie Twórców Kultury, Filia nr.4 Książnicy Płockiej, Ognisko Artystyczne, Rada Mieszkańców Osiedla Tysiąclecia

Klub Osiedla Kochanowskiego - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2015 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców Osiedla Kochanowskiego. Jednocześnie obejmował swą działalnością szczególnie w imprezach ogólnomiejskich wszystkich mieszkańców z terenu całego Płocka.

Głównymi kierunkami działalności Klubu Osiedla Kochanowskiego w roku 2015 było: programowanie i upowszechnianie kultury, sztuki i wiedzy, upowszechnianie amatorskiego ruchu artystycznego, organizacja zajęć klubowych, organizacja imprez i różnorodnych form kulturalnego wypoczynku, integracja środowiska lokalnego.

Uwzględniając powyższe kierunki działalności w okresie sprawozdawczym w placówce zorganizowano i przeprowadzono:

- imprezy zorganizowane w placówce – 20 (ok. 1360osób)
- imprezy zorganizowane poza placówką – 3 (ok.1500 osób)
- praca z dziećmi w placówce – 840 (ok. 2800 osób)
- 7 imprez o zasięgu ogólnomiejskim: konkursy plastyczne, festyny dla dzieci, udział w II Jarmarku Wielkanocnym,
- 45 imprez o zasięgu lokalnym – imprezy okolicznościowe, zajęcia teatralne, profilaktyczne, świetlicowe, dyskoteki, wieczorki taneczne dla seniorów, wystawy, zabawy choinkowe, mikołajkowe, andrzejkowe, bal karnawałowy.

W klubie działało 17 stałych form pracy, skupiające dzieci, młodzież i dorosłych skupiających około 300 osób.

Na szczególną uwagę zasługują zajęcia z dziećmi i młodzieżą w czasie trwania ferii zimowych i wakacji.

Głównym celem organizowanych przez Klub Akcji Zima i Lato była pomoc rodzinie w sprawowaniu funkcji wychowawczej i opiekuńczej nad dzieckiem. Zapewnienie dzieciom możliwości aktywnego i bezpiecznego spędzenia czasu wolnego. W Akcji Zima 2015 wzięło udział 38 dzieci, w Akcji Lato 2015 wzięło udział 131 dzieci.

Klub Osiedla Łukasiewicza – działalnością społeczno – kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego.

W 2015 roku działalność kulturalna Klubu Osiedla Łukasiewicza opierała się na prowadzeniu stałych, cotygodniowych zajęć, oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjno – rekreacyjnych.

Kontynuując tradycje różnorodnej i atrakcyjnej działalności klubów osiedlowych Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej za główne zadanie Klub postawił sobie uatrakcyjnianie życia codziennego nie tylko członkom Spółdzielni, ale także wszystkim mieszkańcom Osiedla „Rembielińskiego” i „Łukasiewicza”. Oferta klubu była na tyle wszechstronna, że każdy, bez względu na wiek czy zainteresowanie znalazł tu coś dla siebie.

Równocześnie realizowane były programy prozdrowotne z zakresu przeciwdziałania uzależnieniom oraz propagowanie zdrowego stylu życia. Klub wspomagał działania szkół i rodziny w zakresie edukacji i wychowania.

W ciągu 2015 roku podejmowane były inicjatywy edukacyjne, kulturalno – rozrywkowe oraz sportowe a także inicjatywy, w których realizację zaangażowane były stowarzyszenia oraz organizacje nie tylko kulturalno – oświatowe. Klub współpracował z lokalnymi mediami w celu pozyskania informacji oraz współdziałał podczas realizacji przedsięwzięć. Wspierane były amatorskie inicjatywy twórcze różnych środowisk oraz pokoleń począwszy od dzieci z Płockich Przedszkoli i Szkół, młodzież, osoby dorosłe oraz niepełnosprawne. Klub osiedla „Łukasiewicza” współpracował z innymi placówkami kulturalno – oświatowymi, działającymi na terenie naszego miasta.

Klub był miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych posługujących się językiem amatorskiej sztuki.

Dużym zainteresowaniem wśród dzieci i młodzieży cieszyły się zajęcia Akcji Zima i Akcji Lato. Celem zajęć było zapewnienie dzieciom i młodzieży atrakcyjnych oraz bezpiecznych ferii i wakacji.

W Klubie Osiedla Łukasiewicza w roku 2015 w Akcji Zima wzięło udział 40 osób, w Akcji Lato uczestniczyło 135 osób.

W ramach prowadzonej działalności w Klubie Osiedla „Łukasiewicza” prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 12 różnorodnych form pracy, uczestniczyło 225 osób,
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 24 imprezy, uczestniczyło 1960 osób,
- Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez klub – 15 imprez, uczestniczyło 7.500 osób,
- Udział Klubu Łukasiewicza w wyjazdowych imprezach - w 8 imprezach uczestniczyło 22 wykonawców, zorganizowano 3 wystawy

W roku 2015 Klub Osiedla „Łukasiewicza” otrzymał:

1. Dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 23 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka.
2. Podziękowania za uświetnienie występami artystycznymi w wykonaniu dzieci i młodzieży z naszej placówki podczas spotkania wigilijnego dla seniorów organizowanego przez Polski Związek Emerytów Rencistów i Inwalidów.
3. List z podziękowaniem za współpracę ze Strażą Miejską podczas organizowanej IV wakacyjnej Przygody z Bezpieczeństwem.
4. List gratulacyjny od Posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Piotra Zgorzelskiego.

Klub Osiedla Dworcowa - prowadził działalność na terenie swojego osiedla dla dzieci, młodzieży i dorosłych stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju osobowości, wiedzy i umiejętności zgodnie z ich zainteresowaniami.

Klub Osiedla „Dworcowa” PSML-W prowadził działalność na rzecz upowszechniania kultury i tradycji oraz rozwijanie talentów artystycznych i zainteresowań dla dzieci, młodzieży i osób dorosłych z Osiedla Dworcowa.

Do programu wprowadzone zostały zajęcia integrujące treści literackie, muzyczne i plastyczne.

Realizując cele wychowawcze i kształcące osobowość dziecka upowszechniane były następujące zagadnienia w sferze kultury i oświaty:

- różnorodne formy działalności w kierunku upowszechniania wiedzy, sztuki i kultury;
- prowadzenie sekcji, kół zainteresowań i klubów zgodnie z potrzebą społecznych grup środowiskowych;
- organizowanie różnych form kulturalnego wypoczynku w postaci festynów, koncertów i imprez okolicznościowych ;
- stała współpraca z przedszkolami i szkołami osiedlowymi oraz innymi placówkami kulturalno-oświatowymi w Płocku.

W ramach prowadzonej działalności w Klubie Osiedla „Dworcowa” prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 11 różnorodnych form pracy - zapisanych 194 osoby.
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce 90 imprez – 5000 uczestników.
- Udział Klubu Dworcowa w wyjazdowych imprezach - w 8 imprezach uczestniczyło 26 wykonawców

- Konkursy i turnieje, zorganizowano 25 imprez w których uczestniczyło około 500 uczestników
- Praca z dziećmi – około 170 spotkań - 1500 uczestników
- Wystawy, zorganizowano 5 wystaw.

Dużym zainteresowaniem cieszyły się zajęcia Akcji Zima i Akcji Lato. Celem Akcji była organizacja czasu wolnego dzieci i młodzieży pozostających podczas ferii zimowych i wakacyjnej przerwy w mieście. W Akcji Zima wzięło udział 27 uczestników, w Akcji Lato wzięło udział 133 uczestników.

Zespoły artystyczne działające w klubie uczestniczyli w wielu imprezach zewnętrznych, w tym :

- udział chóru i kabaretu w III Przeglądzie Chórów Senioralnych w Bielsku.
- udział chóru i kabaretu w XVIII Przeglądzie Twórczości Seniorów w Sierpcu.
- udział w XVI Przeglądzie Amatorskiej Twórczości Zespołów Seniora w SDK.

W roku 2015 Klub Osiedla Dworcowa PSML - W otrzymał od Prezydenta Miasta Płocka Andrzeja Nowakowskiego 4 serca i podziękowania za udział naszych zespołów artystycznych w 23 Finale Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy oraz podziękowanie za udział w VII Jarmarku Tumskim 2015.

Placówki SK PSML-W prowadziły działalność zarobkową, wynajmując sale na zebrania, urodziny dla dzieci, pokazy, imprezy okolicznościowe, szkolenia w czasie nie kolidującym z zajęciami programowymi placówek i płatnych zajęć dla osób nie będących członkami PSML-W oraz otrzymały dotację na imprezy od UM Płock i Rad Mieszkańców Osiedli.

Placówka SK PSML-W	wynajem	dotacje
Spółdzielczy Dom Kultury	37.444zł	UM Płock – 2.500zł RMO Tysiąclecia – 4.240zł
Klub Osiedla Kochanowskiego	2.240zł	UM Płock – 2.500zł RMO Kochanowskiego – 1000zł
Klub Osiedla Łukasiewicza	7.230zł	UM Płock – 2.500zł RMO Łukasiewicza – 950zł
Klub Osiedla Dworcowa	2.975zł	UM Płock – 2.500zł RMO Dworcowa – 1500zł
wynajem 49.889 zł brutto		dotacje 17.690 zł brutto

SDK i kluby osiedlowe współpracowały z wieloma zewnętrznymi organizacjami, instytucjami i firmami, m. in. z:

Wydziałem Zdrowia i Spraw Społecznych UM Płocka, Wydziałem Edukacji i Kultury UM Płocka,



Płockim Ośrodkiem Kultury i Sztuki, Młodzieżowym Domem Kultury,
Polskim Związkiem Emerytów, Rencistów i Inwalidów,
Komendą Miejską Policji w Płocku, Strażą Miejską Płock,
Radami Osiedli Kochanowskiego, Tysiąclecia, Łukasiewicza, Dworcowa, Radami
Mieszkańców Osiedli Tysiąclecia, Łukasiewicza, Kochanowskiego, Dworcowa,
Miejskimi Przedszkolami, Szkołami Podstawowymi, Gimnazjami, ZOO,
Pogotowiem Ratunkowym w Płocku, Rejonowym Oddziałem PCK Płock, Polskim
Związkiem Działkowców, Nove Kino Przedwiośnie,
Stowarzyszeniem Uniwersytetu Uniwersytet Trzeciego Wieku,
Książnicą Płocka, Muzeum Mazowieckie, Teatrem Dramatycznym w Płocku,
Komendą Hufca ZHP
i wiele innych instytucji, firm i stowarzyszeń tutaj nie wymienionych, którym
dziękujemy za wspieranie i pomoc w działaniu klubów osiedlowych i SDK.

Wykaz załączników:

Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2015.

Tabela nr 2 – Zasoby PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2015r.

Tabela nr 3 – Bilans PSM L-W na dzień 31-12-2015r. (w tys złotych)

Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat za 2015 rok – (wariant porównawczy)

Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale za 2014–2015.

Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2014 – 2015.

Tabela nr 7 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2014-2015.

Płock, dnia 25-02-2016r.

ZARZĄD PSML-W

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Koczańska

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomicznych

Krysia Wrzeszczyńska

PREZES

Jan Rączkowski

ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2015r.

Tabela nr 1

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5		PSML-W	
	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²
Działki zlokalizowane w Płocku												
BUDYNKI MIESZKALNE	64	103 351	40	84 935	41	109 588	38	102 472	67	115 896	250	516 242
w tym:												
własność												
współwłasność	64	103 351	39	83 041	41	109 588	38	102 472	67	115 896	249	514 348
wieczyste użytkowanie			1	1 894							1	1 894
PAWILONY	13	8 784	18	16 874	4	4 581	4	7 683	4	8 193	43	46 115
w tym:												
własność	4	967	1	292							5	1 259
współwłasność	1	889	5	1 919							8	8 349
wieczyste użytkowanie	8	6 928	12	14 663	4	4 581	4	7 683	2	2 652	30	36 507
GARAŻE I BOKSY GARAŻ	17	4 478	12	4 062	0	0	27	11 501	0	0	56	20 041
w tym:												
własność	2	1 158	2	459			6	1 511			10	3 128
współwłasność	13	3 155	9	3 478			21	9 990			43	16 623
wieczyste użytkowanie	2	165	1	125							3	290
GARAŻ WIELOPOZIOMOWY	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3 767	1	3 767
w tym:												
własność									1	3 767	1	3 767
TERENY DO	105	46 134	53	54 423	58	56 173	53	67 311	96	71 870	365	295 911
w tym:												
własność	4	1 377	2	4 428							6	5 805
wieczyste użytkowanie	101	44 757	51	49 995	58	56 173	53	67 311	96	71 870	359	290 106
OGÓLNE PŁOCK	199	162 747	123	160 294	103	170 342	122	188 967	188	199 726	715	882 076
w tym:												
własność	10	3 502	5	5 179	0	0	6	1 511	1	3 767	22	13 959
współwłasność	78	107 395	53	88 438	41	109 588	59	112 462	69	121 437	300	539 320
wieczyste użytkowanie	111	51 850	65	66 677	62	60 754	57	74 994	98	74 522	393	328 797
Działki zlokalizowane w Białsku												
Budynki mieszkalne			1	798							1	798
Garáže												
Działki zlokalizowane w Maszewie Dużym												
w tym:												
własność									6	7 486	6	7 486
wieczyste użytkowanie									5	5 183	5	5 183
Ogółem w PSML-W	199	162 747	124	161 092	103	170 342	122	188 967	174	207 212	722	890 360
w tym:												
własność	10	3 502	5	5 179	0	0	6	1 511	6	8 950	27	19 142
współwłasność	78	107 395	53	88 438	41	109 588	59	112 462	69	121 437	300	539 320
wieczyste użytkowanie	111	51 850	66	67 475	62	60 754	57	74 994	99	76 825	395	331 898

ZASOBY W PŁOCKU

Stan na dzień 31.12.2015 rok

TABELA NR 2

Wyszczególnienie	20.1		20.2		20.3		20.4		20.5		PSM, W	
	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność
I. BUDYNKI MIESZKALNE												
1. Ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	35	35	39	39	202	201
2. Ilość lokali ogółem	1 990	760	2 906	1 019	2 765	1 073	2 195	967	2 728	1 042	12 584	4 861
w tym:												
mieszkalnych użytkowych garaży	1 903	745	2 874	1 013	2 762	1 073	2 174	966	2 724	1 042	12 437	4 839
Powierzchnia ogółem	43	13	32	6	3	0	21	1	4	0	103	20
w tym:	44	2	0	0	0	0	0	0	0	0	44	2
Powierzchnia ogółem	94 067,02	37 629,02	125 230,40	44 528,14	121 143,94	47 904,70	98 538,07	44 408,13	119 906,76	46 309,10	558 896,19	220 779,89
w tym:												
mieszkalna użytkowa garaży	90 276,48	36 349,80	121 981,02	43 704,85	121 054,02	47 904,70	97 796,73	44 352,03	119 829,46	46 309,10	550 937,71	218 620,48
Powierzchnia	3 081,27	1 249,04	3 248,38	823,29	89,92	0,00	741,34	56,10	77,30	0,00	7 239,21	2 128,43
Powierzchnia ogółem	709,27	30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	30,98
II. PAVILONY WOLNOSTOJĄCE												
1. Ilość obiektów	8	0	13	1	4	0	4	0	4	2	33	3
2. Ilość lokali użytkowych ogółem	22	0	59	1	13	0	15	0	66	2	175	3
3. Powierzchnia lokali użytkowych ogółem	3 984,75	0,00	7 110,95	80,10	1 595,41	0,00	2 582,62	0,00	4 708,43	881,22	19 983,16	961,32
III. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU												
1. Ilość obiektów	12	8	12	9	27	21	27	21	388	41	51	38
2. Ilość garaży	108	11	150	53	293	58	293	58	379	9	551	122
3. Powierzchnia	1 857,09	195,00	2 317,07	807,40	4 672,21	921,90	4 672,21	921,90	6 186,45	618,45	8 846,37	1 924,30
IV. GARAJ WIELOPOZIOMOWY												
1. Ilość obiektów									1		1	
2. Ilość lokali użytkowych ogółem									388		388	
w tym:									379		379	
garaży lokali użytkowych									9		9	
Powierzchnia ogółem									6 186,45		6 186,45	
V. BOKSY MOTOCYKLOWE												
1. Ilość obiektów			0	0					5 839,65		5 839,65	
2. Ilość bokсів			0	0					346,80		346,80	
3. Powierzchnia			0,00	0,00					0,00		0,00	
VI. OGÓLNE PŁOCK												
1. Ilość obiektów	72	60	63	47	42	38	66	56	44	41	287	242
2. Ilość lokali	2 120	771	3 115	1 073	2 778	1 073	2 503	1 025	3 182	1 044	13 698	4 986
3. Powierzchnia	99 908,86	37 824,82	134 658,42	45 415,64	122 738,35	47 904,70	105 792,90	45 330,03	130 802,64	47 190,32	593 902,17	223 665,51
ZASOBY W BIELSKU												
1. Ilość obiektów				1							1	
2. Ilość garaży				11							11	
3. Powierzchnia				198,00							198,00	

* - uwzględniono powierzchnię 3 lokali użytkowych własnościowych w pawilonie przy ul. Kochanowskiego 22a o pow. 246,34 m²

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

OPŁONEX ZARZĄDU
ds. Zarządzania nieruchomościami
Zofia Kędzierska

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomicznych
Krysztyna Wrzeszczyńska

PREZES

Jan Rączkowski

BILANS PSM L-W na dzień 31.12.2015 rok (w tys. złotych) Tabela nr 3

TREŚĆ	STAN NA				Zmiana stanu do roku	
	01.01.2015 r.		31.12.2015 r.		poprzedniego (dynamika)	
	kwota	% udziału	kwota	% udziału	Kwota	% (rok)
	2	3	4	5	6	poprz. = 100)
1	2	3	4	5	6	7
AKTYWA						
A. Aktywa trwałe	83 611	68,33	79 900	67,23	- 3 711	- 4,44
I. Wartości niem. i prawne	27	0,02	40	0,03	13	48,15
II. Rzeczowe aktywa trwałe	81 460	66,57	79 688	67,05	- 1 772	- 2,18
III. Należności długoterminowe	464	0,38	-	-	- 464	- 100,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 642	1,34	153	0,13	- 1 489	- 90,68
V. Długot. rozliczenia międzyokresowe	18	0,01	19	0,02	1	-
B. Aktywa obrotowe	38 775	31,67	38 944	32,77	169	0,44
I. Zapasy	786	0,64	717	0,60	- 69	- 8,78
II. Należności krótkoterminowe	4 643	3,79	4 553	3,83	- 90	- 1,94
III. Inwestycje krótkoterminowe	31 351	25,62	31 572	26,58	221	0,70
1. Krótkoterm. aktywa finansowe	31 351	25,62	31 572	26,58	221	0,70
- aktywa finansowe w poz. jednostkach	-	-	-	-	-	-
- środki pieniężne i inne akt. pieniężne	31 351	25,62	31 572	26,58	221	0,70
IV. Krótkoterm. rozl. międzyokres.	1 995	1,63	2 102	1,77	107	5,36
RAZEM AKTYWA	122 386	100	118 844	100	- 3 542	- 2,89
PASYWA						
A. Kapitał (fundusz) własny	103 917	84,90	101 025	85,00	- 2 892	- 2,78
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	83 832	68,50	79 714	67,07	- 4 118	- 4,91
II. Należne wpłaty na kapitał podst.	-	-	-	-	-	-
III. Udziały (akcje) własne (-)	-	-	-	-	-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	17 351	14,18	17 945	15,10	594	3,42
V. Kapitał (fund.) rez. aktual. wyceny	5	-	4	-	- 1	- 20,00
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	251	0,21	586	0,49	337	-
VIII. Zysk (strata) netto	2 478	2,02	2 774	2,33	296	11,95
IX. Odpiśy z zysku netto w r. obrot.	-	-	-	-	-	-
B. Zobowiązania i rezer. na zobow.	18 469	15,09	17 819	14,99	- 650	- 3,52
I. Rezerwy na zobowiązania	1 083	0,88	1 232	1,04	149	13,76
II. Zobowiązania długoterminowe	464	0,38	-	-	- 464	- 100,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	15 798	12,91	15 274	12,85	- 524	- 3,32
Kredyty krótkoterminowe	24	0,02	-	-	- 24	- 100,00
Zobowiązania krótkoterminowe	14 056	11,48	13 373	11,25	- 683	- 4,86
Fundusze specjalne	1 718	1,40	1 901	1,60	183	10,65
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 124	0,92	1 313	1,10	189	-
RAZEM PASYWA	122 386	100	118 844	100	- 3 542	- 2,89

Rachunek zysków i strat za 2015 rok - (wariant porównawczy)						Tabela nr 4
(dane w tysiącach złotych)			(UWAGA: zmiana prezentacji danych w 2015 roku)			
poz. r-ku	Wyszczególnienie	za 2014 rok	Dane porównawcze przekształcone za 2014 rok	za 2015 rok	Zmiana - 2015-2014	Zmiana % - rok 2014-100
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
1	2	4		4	5	6
A.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI	65 419	64 231	66 699	2 468	103,8
I.	Przychody ze sprzed. produktów	69 010	64 971	66 737	1 766	102,6
II.	Zmiana stanu produktów zwiększenie (+) zmniejszenie (-)	- 3 707	- 856	- 47	809	75,5
III.	Koszt wytw.św. na wł.pot. jednostki	-	-	-	-	
IV.	Przychód ze sprz. towarów i materiałów	116	116	9	- 107	65,3
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	63 391	63 391	65 924	2 533	104,1
I.	Amortyzacja	247	247	301	54	116,9
II.	Zużycie materiałów i energii	30 302	30 302	32 494	2 192	107,9
III.	Usługi obce	6 555	6 555	8 190	- 365	96,2
IV.	Podatki i opłaty	4 045	4 045	4 599	554	129,2
V.	Wynagrodzenia	8 046	8 046	8 334	288	103,8
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadcz. pracownicze	1 928	1 928	1 946	18	101,0
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	12 152	12 152	12 051	- 101	99,2
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	116	116	9	- 107	65,3
C.	ZYSK / STRATA ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2 028	840	775	- 65	97,2
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPER.	646	646	1 089	443	194,3
I.	Zysk ze zbycia nef. akt.trwałych	58	58	-	- 58	-
II.	Dotacje	13	13	8	- 5	88,9
III.	Inne przychody operacyjne	575	575	1 081	506	222,2
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	662	662	807	145	123,5
I.	Strata ze zbycia nef.akt.trwałych	-	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów	453	453	558	105	124,5
III.	Inne koszty operacyjne	209	209	249	40	121,6
F.	ZYSK / STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C + D - E)	2 012	824	1 057	233	110,6
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	1 062	1 062	953	- 109	92,0
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-	
II.	Odsetki	1 062	1 062	953	- 109	92,0
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-	
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-	
V.	Inne	-	-	-	-	
H.	KOSZTY FINANSOWE	9	9	-	- 9	-
I.	Odsetki	-	-	-	-	
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-	
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-	
IV.	Inne	9	9	-	- 9	-
I.	ZYSK / STRATA BRUTTO NA DZIAŁ. GOSP. (F + G + H)	3 065	1 877	2 010	133	103,9
J.	WYNIK ZDARZEŃ NADZW. (J.I. - J.II.)	-	-	-	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-	
II.	Straty nadzwyczajne	-	-	-	-	
K.	ZYSK / STRATA BRUTTO (I. +/- J.)	3 065	1 877	2 010	133	103,9
w tym:						
Wynik GZM			- 1 490	- 1 340		
Wynik brutto na działalności gospodarczej			3 367	3 359		
L.	PODATEK DOCHODOWY	587	587	585	- 2	99,7
	- część bieżąca	590	590	586	- 4	99,3
	- część odroczone	- 3	- 3	- 1	2	-
M.	POZOSTAŁE OBOW. ZMN. ZYSKU (ZMEKSZENIA STRATY)					
N.	ZYSK/STRATA NETTO (K-L-M)	2 478	1 290	1 425	135	104,8
w tym:						
Wynik GZM			- 1 490	- 1 340		
Wynik netto na działalności gospodarczej			2 780	2 774		
Korekty dot zmiany prezentacji			- 302			
Nadwyżka bilansowa za rok (ZP)			2 478	2 774		

							Tabela nr 5	
WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE za 2014 - 2015								
wskaźnik % = kwota zaległości na koniec roku / kwota rocznych naliczeń opłat (kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)								
ustalony na dzień								
			31 . 12 . 2014		31 . 12 . 2015		DYNAMIKA	
LP	T R E Ś Ć		KWOTA w tys. zł	wsk. %	KWOTA w tys. zł	wsk. %	Kwota w tys. zł (kol.5 - kol.3)	wsk. dynamiki (rok popr.=100)
1	2	3	4	5	6	7	8	
1.	Lokale mieszkalne	5 647,0	9,43	5 715,3	9,09	68,3	1,21	
	Garaże	14,1	1,92	15,5	2,08	1,4	9,93	
	Razem	-	-	-	-	-	-	
	lokale mieszkalne i garaże	5 661,1	9,34	5 730,8	9,01	69,7	1,23	
2.	Lokale użytkowe ogółem	350,4	6,03	348,4	5,91	9,3	- 0,57	
	w tym:							
	- lokale użytkowe - własn. prawo	51,7	4,37	39,2	3,43	- 12,5	- 24,18	
	- lokale użyt. -odrębna własność	7,5	2,39	7,9	2,56	0,4	5,33	
	- najem, dzierżawy i pozostałe	272,1	6,31	282,2	6,36	10,1	3,71	
	- kwoty dochodzone od byłych najemców	19,1	-	19,1	-	-	-	
	O G Ó Ł E M	6 011,5	9,05	6 079,2	8,75	67,7	1,13	

								Tabela nr 6		
STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2014 - 2015										
(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)										
Zaległości na dzień										
		31 . 12 . 2014				31 . 12 . 2015		Przyrost (+) Zmniejszenie (-)		Dynamika (%)
T R E Ś Ć		ilość dłużników	kwota w tys. zł	ilość dłużników	kwota w tys. zł	ilość dłużników (kol. 4 - 2)	kwota w tys. zł (kol. 5 - 3)	rok poprzedni = 100		
1	2	4	5	4	5	6	7	8		
Kwota należności w zakresie:										
1)	- do 2 miesięcy	x	838,2	x	888,8	x	50,6	6,04		
ZALEGŁOŚCI:										
2)	od 2 - 3 miesięcy	235	258,7	230	248,7	- 5	- 10,0	- 3,87		
3)	od 3 - 6 miesięcy	270	505,2	255	491,0	- 15	- 14,2	- 2,81		
4)	od 6 - 12 miesięcy	172	614,4	136	522,2	- 36	- 92,2	- 15,01		
5)	powyżej 12 miesięcy	250	3 444,6	243	3 580,1	- 7	135,5	3,93		
	O G Ó Ł E M.	927	5 661,1	864	5 730,8	- 63	69,7	1,23		

**STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach
za lokale użytkowe w latach 2014 - 2015**

(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

Kwota należności w zakresie:	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)		Dynamika rok poprzedni = 100
	31.12.2014		31.12.2015		ilość dłużników (kol. 4 - 2)	kwota w tys. zł (kol. 5 - 3)	
	ilość dłużników	kwota w tys. zł	ilość dłużników	kwota w tys. zł			
1	4	5	4	5	6	7	8
Lokale - własnościowe prawo							
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	23,3	x	21,3	x	- 2,0	- 8,58
ZALEGŁOŚCI:							
2) od 1 - 2 miesięcy	7	7,1	8	9,4	1	2,3	32,39
3) od 2 - 3 miesięcy	4	4,6	2	1,2	- 2	- 3,4	- 73,91
4) od 3 - 6 miesięcy	3	15,3	3	7,3	-	- 8,0	- 52,29
5) od 6 - 12 miesięcy	1	1,4	-	-	- 1	- 1,4	-
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-
O G Ó Ł E M własn. prawo	15	51,7	13	39,2	- 2	- 12,5	- 24,18
Lokale - odrębna własność							
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	0,7	x	4,1	x	3,4	-
ZALEGŁOŚCI:							
2) od 1 - 2 miesięcy	7	6,8	1	3,8	- 6	- 3,0	- 44,12
3) od 2 - 3 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-
4) od 3 - 6 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-	-
O G Ó Ł E M odrębna włas.	7	7,5	1	7,9	- 6	0,4	5,33
Lokale - najem i dzierżawy							
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	64,8	x	45,9	x	- 18,9	- 29,17
ZALEGŁOŚCI:							
2) od 1 - 2 miesięcy	38	79,5	34	87,5	- 4	8,0	10,06
3) od 2 - 3 miesięcy	8	18,9	15	34,0	7	15,1	79,89
4) od 3 - 6 miesięcy	9	60,4	10	66,9	1	6,5	10,76
5) od 6 - 12 miesięcy	1	0,6	3	4,5	2	3,9	650,00
6) powyżej 12 miesięcy	1	47,9	4	43,4	3	- 4,5	- 9,39
O G Ó Ł E M najem i pozost.	57	272,1	66	282,2	9	10,1	3,71
Należności od byłych najemc	6	19,1	6	19,1	6	19,1	-
RAZEM LOKALE UŻYTKOWE	85	350,4	86	348,4	7	17,1	- 0,57

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzanie Nieruchomościami

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomicznych

PREZES