



Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa

ul.Obrońców Westerplatte 6a 09 - 400 Płock

www.psmw.pl, e-mail biuro@psmw.pl, Skr. pocztowa Nr 58, NIP 774-000-18-56, REGON 000492115, KRS 0000199116

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ z działalności w roku 2018

22 marca 2019r.

Telefony:

Sekretariat tel.	24 262 34 39
fax	24 262 42 11
Biuro Obsługi Klienta	24 366 50 00
Dział Finansowy	24 262 46 17
Sekcja ds. Członkowsko - Mieszkaniowych	24 262 61 65
Dział Gospodarki Zasob. Mieszkaniowymi	24 262 51 02
Sekcja Opłat i Czyszczeń	24 262 78 69
Sekcja Windykacji	24 268 94 32

Administracje osiedli:

Kochanowskiego	24 262 99 96
Tysiąclecia	24 262 10 85
Łukasiewicza	24 262 02 78
Dworcowa	24 262 94 53
Rembielińskiego	24 263 32 44
Pogotowie awaryjne	24 263 35 62

PKO Bank Polski S.A. II O/w Płocku
55 1020 3974 0000 5602 0002 1618

Bank PEKAO S.A. I O /w Płocku
67 1240 3174 1111 0000 2890 6261

Sprawozdanie Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku z działalności w roku 2018

Zagadnienia organizacyjne

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej, zgodnie z § 96 ust. 3 Statutu PSML-W, przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2018 roku oraz sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni. Zawarte dane zostały sporządzone na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2018r do 31.12.2018r.

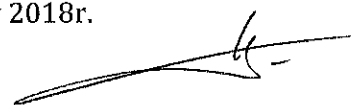
Rok 2018 to rok jubileuszu 60-lecia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku, ale przede wszystkim okres codziennej pracy związanej z bieżącym zarządzaniem zasobami. Zadania Spółdzielni nakierowane były na utrzymaniu płynności finansowej, zapewnieniu bieżącej sprawności technicznej i estetycznej zasobów, prowadzeniu remontów, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady minimalizowania kosztów zarządzania zasobami.

Zadania Spółdzielni w minionym roku były bardziej wzmożone, głównie z powodu obowiązku dostosowania treści statutu i regulaminów wewnętrznych do zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w 2018 roku działał w składzie 3 – osobowym, co wskazuje § 95 ust. 1 Statutu. Skład osobowy Zarządu stanowili:

Jan Karol Rączkowski	- Prezes Zarządu
Mariusz Pakulski	- Zastępca Prezesa Zarządu
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 bezpośrednie podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu komórek organizacyjnych i służb.



W 2018 roku zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli, placówki zespołu społeczno-kulturalnego oraz jednostki wykonawstwa własnego w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni, na podstawie której Zarząd ustalił liczbę etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych dla wykonania zadań Spółdzielni.

Średnioroczne zatrudnienie PSMLW wynosiło 135,35 osób, z czego 89,85 na stanowiskach umysłowych i 45,50 na stanowiskach robotniczych.

W roku sprawozdawczym nastąpiła jedna zmiana na stanowisku kierowniczym tj. z powodu rozwiązania umowy o pracę na mocy porozumienia stron nastąpiła zmiana na stanowisku Kierownika Klubu Osiedla Łukasiewicza.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 52 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 794 uchwały, w tym 203 w sprawach dotyczących zagadnień członkowsko-mieszkaniowych.

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 2018” i „Lato 2018”, 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 ugody w zakresie spłaty w ratach zadłużenia w opłatach za lokal, a także wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, zmiany w regulaminach wewnętrznych, sprawy organizacyjne, skargi i wnioski oraz sprawy zgłaszane podczas dyżurów w ramach przyjęć interesantów przez członków Zarządu, sprawy związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zmiana przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, oraz Ustawy Prawo Spółdzielcze które weszły w życie od dnia 09.09.2017 roku, dokonane ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, spowodowały konieczność dostosowania Statutu jak i regulaminów wewnętrznych do w/w ustaw. Zmiany Statutu uchwalone Uchwałą Nr 14/2018

z dnia 12 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego obowiązują od dnia 10.08.2018 roku.

Efektom kolegialnej pracy Zarządu były podejmowane uchwały w zakresie bieżących spraw, a także przygotowywanie materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej, sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności w 2017 roku i sprawozdania finansowego za 2017 rok w celu przedłożenia ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni, ustalenia porządku obrad Zebrania Osiedla i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (rozpatrywane w II kwartale).

W ciągu 2018 roku zostały opracowane, a następnie uchwalone przez Radę Nadzorczą n/w regulaminy:

- „Regulaminu postępowania w sprawach członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej”,
- „Regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali PSML-W”,
- „Regulaminu Rad Osiedli PSML-W”,
- „Regulaminu obrad Zebrania Osiedla Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku”,
- „Regulaminu gospodarki finansowej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku”,
- „Regulaminu funduszu remontowego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku”,
- „Regulaminu rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów oraz rozliczeń z tytułu ich zwrotu w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku”,
- „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku”.

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych, które odbyły się w maju 2018 roku i Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się 12 czerwca 2018 roku.

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

W miesiącu maju 2018r. zostały wprowadzone wewnętrzne uregulowania w zakresie ochrony danych osobowych, wynikających z Rozporządzenia UE (RODO) i ustawy o ochronie danych osobowych. Powołany został Inspektor Ochrony Danych (IOD).

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał osiem zarządzeń wewnętrznych.

Na przestrzeni roku 2018 do biura Spółdzielni wpłynęło 6691 pism i podań oraz 7173 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.

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, w PSML-W w dniach 19.02. do 19.04.2018 roku z przerwami została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą lustracja pełna z działalności Spółdzielni za lata 2015, 2016 i 2017.

Rada Nadzorcza na podstawie art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wnioski Krajowej Rady Spółdzielczej. Uchwałą Nr 17/2018 z dnia 12 czerwca 2018 roku Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski Krajowej Rady Spółdzielczej zawarte w liście polustracyjnym opracowanym na podstawie ustaleń z lustracji o treści:

1. „W związku ze zmianami z 2017 roku w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych należy uaktualnić statut i regulaminy Spółdzielni.
2. W związku z Rozporządzeniem ogólnym o ochronie danych osobowych podjąć działania zmierzające do wprowadzenia wewnętrznych regulacji w zakresie ochrony danych, dostosowanych do postanowień w/w rozporządzenia”,

które zostały zrealizowane

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd przekaze informację o wykonaniu wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu poprzez przedłożenie projektu uchwały w tej sprawie.

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 istnieją również własne służby kontrolne (aktualnie zatrudniony jeden pracownik). W roku 2018 Pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrzznego przeprowadzał działania kontrolne zarówno w oparciu o zatwierdzony przez Prezesa PSML-W plan audytów wewnętrznych na 2018r, jak i również w formie doraźnych kontroli zlecanych przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia. Zasady

działalności kontrolnej w PSML-W określone są w Regulaminie Organizacyjnym PSML-W.

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 w 2018 roku przeprowadzono 11 kontroli, w tym 8 przeprowadzono w związku z działaniami planowymi, a pozostałe 3 zostały zlecone przez Prezesa w związku z zaistnieniem takiej potrzeby na bieżąco. 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 decyzjami Zarządu.

W trakcie przeprowadzonych kontroli nie stwierdzono rażących uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji, jednocześnie 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.

Sprawy członkowsko-lokalowe.

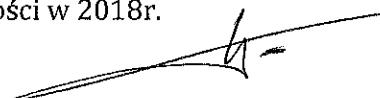
1. Zmiany w zakresie ilości członków spółdzielni wg. stanu na dzień 31-12-2018r.

Według stanu na 31-12-2018r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa liczyła **14143 członków**, w tym:

- członkowie osoby fizyczne - 14123
- członkowie osoby prawne - 20

Natomiast na dzień 31-12-2017r. liczba członków wynosiła 14092, a na dzień 31-12-2016r. wynosiła 10480 członków.

Znaczący wzrost liczby członków przyjętych w 2017r. w stosunku do lat poprzednich jest skutkiem wejścia w życie od dnia 09.09.2017r. zmiany



przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.o.s.m.), dokonanej ustawą z 20 lipca 2017r., zgodnie z którą członkami spółdzielni stały się z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawa do lokali (w tym małżonkowie dotychczasowych członków). W roku 2018 nastąpiła stabilizacja ilości członków.

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w zasobach PSM L-W wg stanu na dzień 31-12-2018r. oraz w poprzednich latach, w podziale na osiedla przedstawia się następująco:

Treść	Stan na 31-12-2015r.	Stan na 31-12-2016r.	Stan na 31-12-2017r.	Stan na 31-12-2018r.
1. Członkowie PSML-W	10 860	10 480	14 092	14 143
w tym:				
- osoby prawne	14	14	21	20
- członkowie oczekujący na ustanowienie praw do lokali	4	4	0	0
1. Cłonkowie PSML-W	10 860	10 480	14 092	14 143
w podziale na Osiedla mieszkaniowe				
- Osiedle Kochanowskiego +cz. oczekujący	1677	1608	2141	2132
- Osiedle Tysiąclecia	2422	2327	3163	3189
- Osiedle Łukasiewicza	2376	2303	3092	3090
- Osiedle Dworcowa	1961	1899	2556	2559
- Osiedle Rembielińskiego	2 424	2 343	3 140	3 173

2. Zmiana ilości członków w Spółdzielni w 2018r. nastąpiła w wyniku następujących zdarzeń i przedstawia się następująco:

Zwiększenie ilości członków o 665 osób nastąpiło w wyniku następujących zdarzeń:

- powstanie członkostwa w Spółdzielni z mocy ustawy osób nabywających lokal - 357
- powstanie członkostwa w Spółdzielni osób wskazanych przez współposiadaczy prawa do lokali - 122
- powstanie członkostwa w Spółdzielni przez osoby na skutek wyboru dokonanego przez Spółdzielnię (uchwała Zarządu) - 131
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność do lokali po złożeniu deklaracji członkowskiej - 55

Zmniejszenie ilości członków o 614 osób nastąpiło w wyniku następujących zdarzeń:

- ustanie członkostwa z mocy ustawy w związku z utratą prawa do lokali - 339
- utrata członkostwa z mocy ustawy z dn.09-09-2017r. - 19

- skreślenia osób na skutek zgonu - 256

Podsumowując liczba członków PSM L-W na koniec 2018 roku w stosunku do poprzedniego roku wzrosła o 51 osób.

3. Obrót lokalami na rynku wtórnym oraz ustanawianie nowych praw do lokali w 2018r.

W roku 2018 nastąpiła zmiana posiadaczy 703 lokali w wyniku nabycia na rynku wtórnym, dziedziczenia, itp., z tego:

- nabycia prawa do lokalu w wyniku kupna na rynku wtórnym - 315
- nabycia prawa do lokalu w wyniku darowizny - 112
- nabycia prawa do lokalu w wyniku zamiany - 9
- nabycie prawa do lokalu w wyniku licytacji komorniczej - 7
- nabycie prawa do lokalu w wyniku dziedziczenia - 254
- nabycie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w wyniku przetargu - 6

4. Ustanowiono 7 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali:

- ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m. (po zgonie osoby bliskiej) - 3
- ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu wskutek realizacji roszczenia o ponowne ustanowienie prawa do lokalu po spłacie zadłużenia wobec Spółdzielni (na podstawie art. 7 ustawy nowelizującej w brzmieniu obowiązującym od (09.09.2017r.) - 4

4. Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali:

W 2018r. wpłynęło ogółem **46 wniosków** o ustanowienie odrębnej własności lokali.

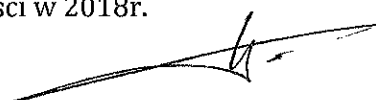
W okresie 01-01-2018r. do 31.12.2018r. ustanowiono odrębną własność do **71 lokali**, z tego:

- ze spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, w tym: - 62
 - ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych - 24
 - ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych - 32
 - wyłonionych w drodze przetargu - 6
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych - 1
- ze spółdzielczych własnościowych praw do garaży - 8

Na dzień 31-12-2018r. do realizacji w 2019r. pozostały łącznie **3 wnioski** o ustanowienie odrębnej własności lokali.

5. Dane dotyczące formy własności lokali.

Zestawienie form własności lokali w PSML-W przedstawia poniższa tabela.



Treść	Stan na 31-12- 2015r.	Stan na 31-12- 2016r.	Stan na 31-12- 2017r.	Stan na 31-12- 2018r.
1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych				
ilość mieszkań ogółem:	12 437	12 437	12 438	12 438
w tym:				
a) - własnościowe prawo	7 192	7 167	7 152	7 120
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	1 972	2 125	311	88
b) - odrębna własność	4 839	4 892	4 926	4 988
w tym: - odrębna własność- bez członkostwa	905	1 028	1 094	1 161
c) - mieszkania lokatorskie	263	245	232	208
d) - najem	55	53	51	50
e) - bez tytułu prawnego, w tym:	88	80	77	72
- wykluczeni/wykreśleni z lokatorskiego prawa	70	64	60	55
- pozostałe bez tytułu prawnego	18	16	17	17
2. Zestawienie form własności garaży				
ilość garaży ogółem:	985	985	985	985
w tym:				
a) - własnościowe prawo	567	567	567	559
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	93	101	13	3
b) - odrębna własność	124	124	124	132
c) - najem	294	294	294	294
3. Zestawienie form własności lokali użytkowych				
ilość lokali ogółem:	287	289	290	290
w tym:				
a) - własnościowe prawo	86	85	84	83
w tym: - własnościowe prawo bez członkostwa	18	17	1	0
b) - odrębna własność	23	24	28	29
w tym:- odrębna własność bez członkostwa	4	5	6	6
c)- najem lokali	160	163	162	162
d) - lokale na potrzeby własne	18	17	16	16
4. Ilość wynajmowanych części wspólnych nieruchomości (nie sumowane z ilością lokali) - stanowiących pożytki dla nieruchomości	28	27	22	21

W przypadku ilości własnościowych praw do lokali bez członkostwa są to lokale, gdzie posiadacz prawa zmarł i nie są zakończone sprawy spadkowe.

W okresie od 31 lipca 2007r. tj. od daty wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o.s.m do dnia 31 grudnia 2017r. a także wspomnianej wyżej ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o.s.m nastąpiły zasadnicze zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższa tabela.

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.	31-12- 2016r.	31-12- 2017r.	31-12- 2018r.
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433	12438	12438	12437	12437	12437	12437	12438	12438
własnościowe	8555	8319	7548	7359	7315	7285	7260	7219	7192	7167	7152	7120
odrębna własność lokali	632	3112	4256	4504	4581	4651	4711	4786	4839	4892	4926	4988
lokatorskie	3078	850	508	445	409	338	312	283	263	245	232	208
inne – najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125	133	164	154	149	143	133	128	122

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

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

6. Gospodarka lokalami użytkowymi w najmie.

Na dzień 31.12.2018r. stan wszystkich lokali użytkowych w najmie, będących w zasobach Spółdzielni wynosił 162 lokale oraz 16 lokali na potrzeby własne Spółdzielni.

W roku 2018 rozwiązano 18 umów najmu lokali użytkowych oraz przeprowadzono 8 przetargów na najem lokali użytkowych.

Rozstrzygnięcie przetargów nastąpiło w odniesieniu do dwóch lokali użytkowych i z wygrywającymi te przetargi Spółdzielnia zawarła umowy.

Przetargi na pozostałe lokale były nieskuteczne ze względu na brak zainteresowania.

W okresie sprawozdawczym wynajęto - podpisano umowy w stosunku do 18 lokali, w części w wyniku przetargów, przyjęcia ofert po nieskutecznych przetargach lub w przypadku zawarcia umowy z następcą.

Na dzień 31-12-2018r. do wynajęcia pozostało 5 lokali w pawilonach usługowych. W roku 2018 nastąpiła dalsza stagnacja rynku wynajmu lokali użytkowych.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym w 2018r.

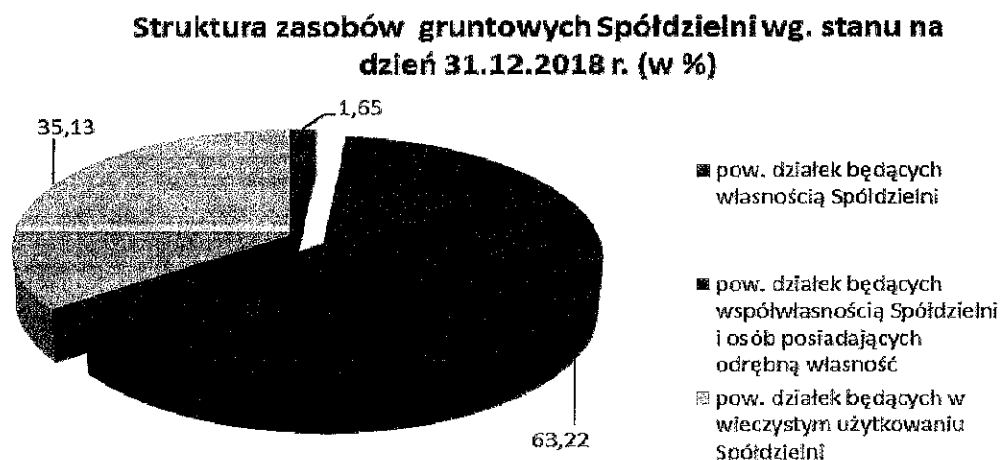
1. GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2018r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 701 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 852 444 m², z czego:

- 23 działki ewidencyjne o powierzchni 14 119 m² będące własnością Spółdzielni;
- 300 działek ewidencyjnych o powierzchni 538 514 m² będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali;
- 378 działek ewidencyjnych o powierzchni 299 811 m² będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

Zestawienie gruntów przedstawia tabela nr 1, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni, wg. stanu na dzień 31.12.2018 r., przedstawia poniższy wykres:



Ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu z mocy prawa z dniem 01-01-2019r. prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów nie dotyczy PSMLW.

Spółdzielnia w ubiegłych latach przekształciła prawo wieczystego użytkowania gruntów zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i garażami w prawo własności gruntów, korzystając z preferencyjnych bonifikat przy przekształceniu w wysokości 99% w przypadku budynków mieszkalnych i 90% w przypadku garaży. Powyższe bonifikaty wynikały ze stosownych uchwał Rady Miasta Płocka.

2. NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 289 obiektami z tego:

- 202 budynki mieszkalne wielorodzinne,

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

Nieruchomości są zarządzane przez Spółdzielnię w ramach pięciu osiedli: Kochanowskiego, Tysiąclecia (w tym zespół garażowy w Bielsku), Łukasiewicza, Dworcowa oraz Rembielińskiego.

Zasoby Spółdzielni z podziałem na poszczególne Administracje Osiedli przedstawia tabela nr 2, będąca załącznikiem do niniejszego sprawozdania.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię 13.713 lokali wynosi ogółem 594.177,56 m² w tym:

- 12 438 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550.966,31 m²,
- 290 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 27.617,96 m²,
- 985 garaży o powierzchni użytkowej 15.593,29 m²;

Z powyższej ilości, odrębną własność lokali stanowią 5.149 lokale o łącznej powierzchni 230 297,56 m², z tego:

- 4988 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 224.840,61 m²,
- 29 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 3.379,02 m²,
- 132 garaże o powierzchni użytkowej 2.077,93 m²;

Liczba lokali według tytułów prawnych przedstawia się to następująco:

Wyszczególnienie	Odrębna własność	Własnościowe	Lokatorskie	Inne: najem, własne, bez tytułu prawnego	Ogółem
Lokale mieszkalne	4 988	7 120	208	122	12 438
Lokale użytkowe	29	83	-	178	290
Garaże	132	559	-	294	985
Razem:	5 149	7762	208	595	13 713

3. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

a) Planowanie remontów

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. Niniejsze plany określają zakres rzeczowy i finansowy planowanych robót. Uwzględniają stan funduszu remontowego każdej nieruchomości, planowane roczne wpływy i wydatki oraz przewidywany stan funduszu na koniec roku.

Plany remontów sporządzane są przez Administrację Osiedli w podziale na poszczególne nieruchomości i rodzaje robót. Zaopiniowane przez Rady Osiedli zostają przekazane do Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji, który sporządza zestawienia i propozycje odpisów na fundusz remontowy przedstawiając Zarządowi, a następnie Radzie Nadzorczej do uchwalenia. Wieloletnie plany remontów (pięcioletnie) są opracowywane i uchwalane w III kwartale roku.

Roczne plany wydatków na remonty uwzględniają założenia wynikające z planów wieloletnich i są uchwalane w IV kwartale roku. Sporządzane są na poszczególne nieruchomości: 202 budynki mieszkalne, 34 budynki o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz na nieruchomości niezabudowane stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą PSML-W plany wydatków na remonty przedkładane są Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni, jako kierunki pracy Spółdzielni w zakresie ważniejszych robót remontowych.

Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych nieruchomościach garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami. Odstąpienie od wnoszenia odpisu na fundusz remontowy nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w części przeznaczonych na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni.

b) Realizacja remontów

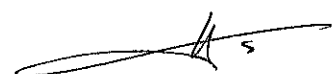
Prace remontowe w 2018 roku prowadzone były wg planów wydatków na remonty na 2018 rok.

Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2018 dużym problemem był brak wykonawców robót remontowych, co za tym idzie niektóre przetargi były ogłaszane dwu lub trzykrotnie. Przeprowadzonych zostało 137 postępowań przetargowych. Przetargi nieograniczone poprzedzone były ogłoszeniami w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

Od roku 2018 materiały przetargowe dostępne były również na stronie internetowej Spółdzielni.

Wydatki poniesione w 2018 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **13.341.065,58 złotych**, z tego:



12.205.500,89 złotych - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego;

448.175,63 złotych - remonty lokali stanowiących mienie Spółdzielni, obciążające bezpośrednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których znajdują się lokale, w tym lokale użytkowe w najmie 242.104,16zł, garaże w najmie 23.435,10zł, lokale użytkowe na potrzeby własne osiedli i Spółdzielni 82.636,37zł.

687.389,06 złotych - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, obciążające koszty eksploatacji i utrzymania.

Ważniejsze prace remontowe w 2018 roku:

Częściowy remont elewacji 3 budynków mieszkalnych, 2 pawilonów oraz częściowy garażu wielopoziomowego:

- częściowo budynków mieszkalnych przy ulicy: Kolegialna 30; Chopina 59; Chopina 57;
- pawilonów przy ulicy: Batalionów Chłopskich 7; Chopina 64A;
- częściowo garażu wielopoziomowego przy ulicy: Rutskich 7.

Remont dachu na 4 budynkach mieszkalnych, częściowo na 4 budynkach mieszkalnych, 2 pawilonach i częściowo na 1 pawilonie:


- budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 1/1; Zgliczyńskiego 6; Zgliczyńskiego 5; Mickiewicza 19;
- częściowo budynki mieszkalne przy ulicy: Kobylińskiego 14; Kolegialna 38; Tysiąclecia 7/1; Tysiąclecia 9;
- pawilony przy ulicy: Batalionów Chłopskich 7; Tysiąclecia 13b;
- częściowo pawilon przy ulicy: Jachowicza 32.

Remont 4 szt dźwigów osobowych w 3 budynkach mieszkalnych:

- budynek mieszkalny przy ulicy: Łukasiewicza 12 -2szt;
- częściowo budynki przy ulicy: Chopina 67 -1szt; Dworcowa 37 -1szt.

Remont instalacji elektrycznej wewnętrznej linii zasilającej (WLZ klatki schodowe) w 18 budynkach mieszkalnych:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Lotników 7; Kochanowskiego 31; Bielska 40; Bielska 40a; Jachowicza 35; Jachowicza 37; Traugutta 10; Kobylińskiego 8; Dąbrówki 4; Zgliczyńskiego 5; Zgliczyńskiego 5/1; Zgliczyńskiego 5/2; Królowej Jadwigi 5; Pszczela 1; Lasockiego 21; Rembielińskiego 5; Gawareckiego 6; Narodowych Sił Zbrojnych 11;



ponadto w budynku mieszkalnym przy ulicy Królowej Jadwigi 11 - wymiana drzwiczek elektrycznych tablic głównych i piętrowych oraz w pawilonie Chopina 64A - wymiana automatyki SZR oraz montaż przyścienny obudowy rozdzielnic.

Remont poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej w 11 budynkach mieszkalnych i w 2 budynkach mieszkalnych częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Obrońców Westerplatte 10/1; Obrońców Westerplatte 10/2; Bielska 40a; Północna 30; Zgliczyńskiego 2; Lasockiego 7; Reja 19; Otolińska 19; Chopina 57; Lasockiego 16; Chopina 64;
- częściowo budynki mieszkalne przy ulicy: Rutskich 1 - 0,5 budynku; Rutskich 8 - 0,5 budynku.

Remont ścian i sufitów w 108 klatkach schodowych w 32 budynkach mieszkalnych i 1 klatki w 1 pawilonie:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Lotników 19 -3 klatki; Jachowicza 35 -6 klatek; Jachowicza 37 - 2klatki; Traugutta 10 -4 klatki; Bielska 51 -1 klatka; Piasta Kołodzieja 5 -1 klatka; Łukasiewicza 12 -1 klatka; Piasta Kołodzieja 3 -1 klatka; Hermana 6 -1 klatka; Dąbrówki 3 -2 klatki; Dąbrówki 1 -1 klatka; Kobylińskiego 8 -1 klatka; Piasta Kołodzieja 1 -1 klatka; Dąbrówki 4 - 4 klatki; Łukasiewicza 22 - 8 klatek; Zgliczyńskiego 1 -4 klatki; Zgliczyńskiego 1/1 -4 klatki; Zgliczyńskiego 2 -4 klatki; Królowej Jadwigi 7 -4 klatki; Królowej Jadwigi 11 -4 klatki; Łukasiewicza 7 -1 klatka; Zgliczyńskiego 9 -4 klatki; Królowej Jadwigi 9 -4 klatki; Łukasiewicza 9 -1 klatka; Miodowa 10 -1 klatka; Lasockiego 19 -6 klatek; Lasockiego 21 -4 klatki; Otolińska 19 -4 klatki; Rembielińskiego 1 -8 klatek; Płoskiego 1 -6 klatek; Rutskich 2 -6 klatek; Rutskich 3 -6 klatek;
- pawilon przy ulicy: Kobylińskiego 6 -1 klatka.

Remont posadzek i biegów schodowych klatek schodowych w 28 budynkach mieszkalnych i w 2 pawilonach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Jachowicza 35; Jachowicza 37; Traugutta 10; Hermana 6; Piasta Kołodzieja 5; Bielska 51; Dąbrówki 3; Łukasiewicza 12; Dąbrówki 1; Kobylińskiego 8; Piasta Kołodzieja 1; Piasta Kołodzieja 3; Dąbrówki 4; Łukasiewicza 22; Zgliczyńskiego 1; Zgliczyńskiego 1/1; Zgliczyńskiego 2; Zgliczyńskiego 9; Królowej Jadwigi 9; Królowej Jadwigi 7; Królowej Jadwigi 11; Lasockiego 19;



Lasockiego 21; Otolińska 19; Płoskiego 1; Rutskich 2; Rembielińskiego 1; Rutskich 3;

- pawilony przy ulicy: Jachowicza 32-klatka do lokalu 2 i 7; Kobylińskiego 6-klatka od strony północnej.

Remont drzwi wejściowych do 24 klatek schodowych w 7 budynkach mieszkalnych oraz 2 szt. drzwi wejściowych do 2 pawilonów:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Zgliczyńskiego 4/1 -3szt; Zgliczyńskiego 10 -3szt; Rembielińskiego 1/2 -4szt; Kossobudzkiego 6- 4szt; Kossobudzkiego 3 -8szt; Dąbrówki 2 -1szt; Łukasiewicza 20 -1szt; oraz w pawilonach przy ulicy: Tysiąclecia 1 -1szt; Rembielińskiego 10A -1szt.

Wymiana wodomierzy w 21 budynkach mieszkalnych:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 38b; Kochanowskiego 1; Kochanowskiego 31; Obrońców Westerplatte 20; Północna 23; Dąbrówki 3; Bielska 51; Piasta Kołodzieja 5; Tysiąclecia 9/1; Zgliczyńskiego 4/1; Zgliczyńskiego 6; Zgliczyńskiego 5; Zgliczyńskiego 5/1; Lasockiego 7; 3-go Maja 31; Reja 24; Dworcowa 45; Rembielińskiego 13; Płoskiego 1/1; Narodowych Sił Zbrojnych 11; Kossobudzkiego 3.

Remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym przy ulicy Kolegialnej 38.

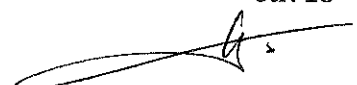
Remont korytarzy piwnicznych:

- posadzki i ściany w 5 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Bielska 30a; Obrońców Westerplatte 20; Obrońców Westerplatte 22; Kolegialna 38; Zgliczyńskiego 2;
- posadzki w 1 budynku mieszkalnym przy ulicy: Bielska 40a.

Remont zejść do piwnic w 27 budynkach mieszkalnych:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Zgliczyńskiego 1; Zgliczyńskiego 1/1; Zgliczyńskiego 2; Zgliczyńskiego 9; Królowej Jadwigi 7; Królowej Jadwigi 9; Królowej Jadwigi 11; Łukasiewicza 22; Łukasiewicza 7; Łukasiewicza 9; Miodowa 10; Lasockiego 19; Lasockiego 21; Otolińska 19; Płoskiego 1; Rutskich 2; Rutskich 3; Hermana 6, Bielska 51, Piasta Kołodzieja 5, Łukasiewicza 12, Piasta Kołodzieja 3, Dąbrówki 3, Dąbrówki 1, Kobylińskiego 8, Piasta Kołodzieja 1, Dąbrówki 4.

Remont wejść do klatek schodowych:



- remont schodów wejściowych do budynków mieszkalnych przy ulicy: Królowej Jadwigi 1; Królowej Jadwigi 3; Hermana 6 -wejście od strony południowej;
- schody oraz daszki w budynkach mieszkalnych przy ulicy: Rembielińskiego 1/2; Rutskich 6; Rutskich 8;
- daszki w budynku mieszkalnym przy ulicy Kossobudzkiego 6;
- schody w 2 pawilonach przy ulicy: Jachowicza 32 - wejście od strony wschodniej; Kochanowskiego 22 – wejście od strony zachodniej.

Remont 5.275 m² terenów utwardzonych:

- na terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi 1793 m² (Kochanowskiego 23; Dworcowa 37; Reja 19; Reja 24; Reja 26; Lasockiego 7; Chopina 60a; Narodowych Sił Zbrojnych 13; Zgliczyńskiego 4/1; Królowej Jadwigi 3);
- na terenach zabudowanych pawilonami przy ulicy 703 m² (Kochanowskiego 22; Rembielińskiego 10A; Chopina 64a);
- na terenach do wspólnego korzystania w osiedlach 2.779 m² (Osiedle Kochanowskiego- 484 m²; Osiedle Tysiąclecia -455 m²; Osiedle Łukasiewicza-196 m²; Osiedle Dworcowa -1.166 m²; Osiedle Rembielińskiego -478 m²).

Remont 2 altanek śmietnikowych:

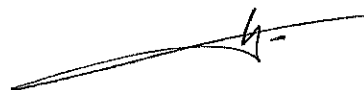
- w rejonie budynków mieszkalnych przy ulicy: Królowej Jadwigi 5; Morykoniego 2;

c) Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów na fundusz remontowy wnoszonych w ramach opłat za lokale oraz naliczenia z pożytków, jeżeli występują w danej nieruchomości.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego obejmuje 217 nieruchomości w tym 202 budynki mieszkalne, 14 pawilony i 1 garaż wielopoziomowy.

Z prowadzonej od 01.01.2001r. odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów z odpisów na fundusz remontowy i wydatków z funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001 – 2018 w 147 nieruchomościach jest ujemny (w 142 budynkach mieszkalnych i 5 pawilonach), a 70 nieruchomościach dodatni (w 60 budynkach mieszkalnych, 9 pawilonach i 1 garażu wielostanowiskowym).



Gospodarowanie funduszem prowadzone jest w skali całych zasobów mieszkaniowych. Zasilanie funduszu remontowego z innych źródeł aniżeli naliczeniowe odpisy pozwala przejściowo finansować ujemny wynik na poszczególnych nieruchomościach.

Na przełomie ostatnich lat średnie wpływy z odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych maleją i w stosunku do 2012 roku w roku 2018 zmalały o 8,5%.

W roku 2019 średnie odpisy zmaleją o kolejne 3,3% i wyniosą około 10.579 tys. zł).

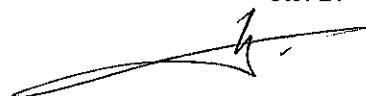
Średni odpis na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych w roku 2012 wynosił 1,81 zł/m²p.u./m-c, w roku 2018 - 1,64 zł/m²p.u./m-c, a w roku 2019 wyniesie 1,59 zł/m²p.u./m-c.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018r:

L.p.	Wyszczególnienie	2018 rok [zł]
1	2	3
I.	BILANS OTWARCIA na dzień 01.01.2018r	5 857 681,78
II.	PRZYCHODY	11 237 497,51
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych, w tym:	
	-odpis od lokali mieszkalnych	10 852 706,60
	-odpis od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	68 939,40
	-odpis od lokali użytkowych w pawilonach	125 567,64
	-odpis od garażu w budynku mieszkalnym	9 323,64
	-odpis od garażu wielopiętrowego	6 493,07
	-inne wpływy	15 506,00
	- z podziału nadwyżki bilansowej za 2017 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej - część kwoty wynikającej z Uchwały nr 6/2018 z dnia 12.06.2018r Walnego Zgromadzenia PSML-W	158 961,16
III.	WYDATKI	12 205 500,89
	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych, w tym:	
	-remonty budynków mieszkalnych	12 151 068,17
	-remonty pawilonów	35 481,83
	-remonty garażu wielopiętrowego	8 450,93
	pozostałe	10 499,96
IV.	STAN NA DZIEŃ 31.12.2018r	4 889 678,40

4. FUNDUSZ INWESTYCYJNY

W roku 2016 utworzony został Fundusz Inwestycyjny – Uchwała Rady Nadzorczej PSML - W Nr 33/2016 z dnia 15.03.2016. Utworzenie funduszu ma na celu umożliwienie finansowania robót budowlanych dot. nieruchomości



Spółdzielni i związanych z infrastrukturą budownictwa mieszkaniowego, oraz zakupów inwestycyjnych nie finansowanych innymi funduszami.

Środki na Fundusz Inwestycyjny pochodzą z podziału nadwyżki bilansowej w wysokości wynikającej z uchwał Walnych Zgromadzeń Spółdzielni.

Szczegółowe zasady gromadzenia i gospodarowania środkami tego funduszu określa „Regulamin Funduszu Inwestycyjnego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku”, który uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 15.03.2016 r. Uchwałą Nr 34/2016.

Plan rzeczowo- finansowy funduszu inwestycyjnego w roku 2018 w zasobach PSML –W został uchwalony 31-01-2018r uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2018.

Sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo- finansowego zadań inwestycyjnych w roku 2018 zawiera poniższa tabela.

<i>L.p.</i>	<i>Zakres prac</i>	<i>Plan</i>	<i>Realizacja</i>
1	Środki funduszu inwestycyjnego		
1.1.	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2018r.	1 607 151,13	1 607 151,13
1.2.	Z nadwyżki bilansowej 2017 - Uchwała nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 12.06.2018r		850 000,00
	RAZEM pkt. 1	1 607 151,13	2 457 151,13
2	Wydatki		
2.1.	Przebudowa terenów utwardzonych i utwardzenie powierzchni gruntu 332 m2 dz. 159/24 w rejonie budynku Kochanowskiego 3b	60 000,00	78.931,50
2.2.	Roboty budowlane nawierzchni utwardzonej parkingu dz. 388,383/7 w obrębie budynku ul. Zgliczyńskiego 3 o powierzchni 1085 m2 wraz z wykonaniem kanalizacji deszczowej o długości 53,50mb	214 000,00	167 971,77
2.3	Nawierzchnia pod plac zabaw w obrębie budynku przy ul. Rutskich 5 dz. 504/16 o powierzchni 300 m2 wraz z urządzeniami zabawowymi	123 000,00	111 381,57
	RAZEM pkt. 2	397 000,00	358 284,84
3	Wynik z przeznaczeniem gromadzenia środków na wykonanie przyłączy kanalizacji deszczowej do budynków	1 210 151,13	
4	Wynik funduszu inwestycyjnego na dzień 31.12.2018		2 098 866,29



5. 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.

a) Bieżąca konserwacja zasobów

Działalność w zakresie gospodarki konserwacyjno–naprawczej prowadzona jest w oparciu o bieżące przeglądy robocze, ustalane harmonogramy robót oraz zgłoszenia mieszkańców. 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 2018 obsługa zasobów Spółdzielni prowadzona była przez firmy:

- w zakresie bieżącej konserwacji zasobów w osiedlu:



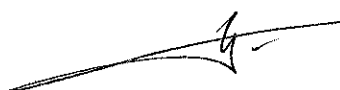
- ✓ Kochanowskiego – Z.H.U. „Sanit-Bud” Krystian Borowski, 09-400 Płock, ul. Północna 30a lok.6;
 - ✓ Tysiąclecia – Zakład Instalacyjno-Konserwacyjny „ZIKON” Jan Kujawski, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1;
 - ✓ Łukasiewicza – Zakład Usługowo- Handlowy „TOMEX” Tomasz Nejman, 09-400 Płock, ul. Łukasiewicza 28;
 - ✓ Dworcowa – Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „JACK” Jacek Cijarski, Ewa Bańka, 09-400 Płock, ul. Chopina 64a;
 - ✓ Rembielińskiego – Zakład Remontowo Budowlany Mirosław Mielczarek, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 7/44.
- w zakresie konserwacji anten RTV w osiedlu:
 - ✓ Tysiąclecia (½ osiedla) i Rembielińskiego - Zakład Montażowo-Naprawczy Instalacji Antenowych RTV Witold Wachol, Bielsk ul. Spółdzielcza 5;
 - ✓ Tysiąclecia (½ osiedla) i Łukasiewicza „ELZART” Usługi Elektroniczne inż. Wiesław Michalski 09-400 Płock, ul. Płoskiego 1/1;
 - ✓ Kochanowskiego i Dworcowa – Elektromechanika i Anteny RTV Szymański Cezary, Płock, ul. Walecznych 16/3.
 - w zakresie konserwacji domofonów w całych zasobach PSML-W – Usługi Techniczne „System” s.c. Marek Sokołowski, Jarosław Grzelski, Krzysztof Pełkowski, 09-400 Płock, ul. Lasockiego 19/64;
 - w zakresie konserwacji dźwigów osobowych w całych zasobach PSML-W – Instalatorstwo Elektryczne Elektromechanika Dźwigowa, 09-472 Słupno, ul. Zacisze 5;
 - w zakresie konserwacji hydroforni oraz działalności pogotowia awaryjnego w całych zasobach PSML-W – Zakład Usług Instalacji Sanitarnych Janusz Szczeciński, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1.

W roku sprawozdawczym 2018 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 23,1 tys. zgłoszeń, z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 7,4 tys.
- elektrycznych 5,9 tys.
- ogólnobudowlanych 5,6 tys.
- domofonowych 1,9 tys.
- antenowych 1,5 tys.
- dźwigowych 0,8 tys.

b) Energia ciepła

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii cieplnej 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 cieplnej, z których w szczególności wynikają wysokości zaliczkowych stawek opłat na potrzeby centralnego ogrzewania oraz stawki opłat na potrzeby podgrzania wody.

Plan energii cieplnej ustala się w oparciu o ilość zamówionej mocy na podstawie umowy z dostawcą ciepła, przewidywanego zużycia i taryf oraz wartości dodatkowych usług.

W 2018 roku zaliczkowe stawki opłat na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody pozostały na poziomie stawek obowiązujących od 01.01.2017 roku.

Ponieważ każda nieruchomość ma inne zapotrzebowanie na ciepło oraz inne zużycie, które zależy od wielu czynników i uwarunkowań, zaliczkowe stawki opłat na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomościach powinny być i są zróżnicowane, i wynosiły od 2,35 zł brutto/m²pu./m-c do 3,25 zł brutto/m²pu./m-c.

Łączny koszt dostawy ciepła podzielony przez całkowitą ilość zużytego ciepła określa średnią cenę 1 GJ energii cieplnej w danym roku. W okresie ostatnich lat średnia cena 1 GJ energii kształtowała się następująco:

Rok 2012	35,02 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2013	39,06 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2014	44,82 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2015	48,84 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2016	50,39 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2017	44,86 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2018	45,57 zł/GJ + 23% podatku VAT

W zakresie gospodarki cieplnej prowadzona jest ewidencja zużycia energii ciepłej w podziale na poszczególne budynki w skali miesiąca, jak również dla okresu letniego oraz sezonu zimowego, która służy do analizy zużycia ciepła. Wyniki analiz omawiane są na posiedzeniach Zarządu.

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy. Wyjątkiem są budynki wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, gdzie okresem rozliczeniowym jest 12 miesięczny przedział czasu.

W 4 budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów tj. Lotników 19, Królewiecka 3, Dworcowa 45 i Otolińska 17, rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują firmy zewnętrzne,



natomiast w 3 budynkach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne tj. Kolejnej 30 i 38 oraz Dworcowej 12b, rozliczenia energii cieplnej dokonuje Spółdzielnia.

Rozliczenie wyniku w 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. W odniesieniu do budynków innych niż mieszkalne, w których liczba lokali nie jest większa niż 10, rozliczenie energii cieplnej następuje na podstawie faktur wystawianych przez Administrację Osiedli w kwotach pokrywających ponoszone koszty, wynikające z faktury wystawionej przez dostawcę ciepła.

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2018 roku za energię ciepłą, dokonane zostało w miesiącu lutym 2019 roku.

Od roku 2004 w związku z prowadzonym procesem termomodernizacji budynków mieszkalnych, sukcesywnie ulegała zmianie moc zamówiona 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
2016	32,556422	6,558734	39,115156	357 317,456
2017	32,556422	6,558734	39,115156	360 735,599
2018	32,556422	6,558734	39,115156	338 153,342



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

c) Gospodarki odpadami komunalnymi

W związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz uchwałami Rady Miasta Płocka, obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi od 01.07.2013 roku dla lokali zamieszkałych i od 01.07.2015 roku dla lokali niezamieszkałych, należy do obowiązków gminy. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynika z Uchwał Rady Miasta Płocka i zależna jest od sposobu gromadzenia odpadów (selektywny lub zmieszany).

Opłaty miesięczne dla lokali mieszkalnych nie były zmieniane i wynoszą 16 zł za osobę w przypadku odpadów zmieszanych i 11 zł za osobę w przypadku odpadów zbieranych i odbieranych w sposób selektywny.

Gmina przejęła w całości na terenie miasta Płocka obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi, natomiast opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Gminy Płock, dokonuje Spółdzielnia w wysokości wynikającej ze składanej zbiorczej deklaracji. Dane w deklaracjach dla poszczególnych nieruchomości wynikają z otrzymanych oświadczeń.

d) Pozostałe zadania

Do innych ważnych zadań Spółdzielni należy 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 wówczas 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.

Przed końcem 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, polegający na wskazaniu i naprawie uszkodzeń urządzeń zabawowych oraz bieżąca kontrola nad prawidłowym ich funkcjonowaniem, zapewniająca bezpieczne ich użytkowanie.

Utrzymywanie w należytym stanie technicznym i estetycznym terenów przy obiektowych, a w szczególności utrzymanie ich w czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów spoczywa na Administracjach Osiedli. Powierzchnia terenów zewnętrznych do utrzymania czystości to ponad 75 ha, z

tego tereny utwardzone to 30 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone 45 ha (trawniki – zieleńce, rabaty).

Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 39 rejonów, z czego na koniec roku 29 rejonów obsługiwały służby Spółdzielni, zaś 10 rejonów firmy zewnętrzne.

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej od 1983 roku funkcjonuje społeczne sprzątanie klatek schodowych. Oznacza to, że kolejno mieszkańcy w wyznaczonych okresach miesiąca sprzątają samodzielnie część klatki schodowej na swojej kondygnacji oraz schody w dół do następnego piętra.

W przypadku zainteresowania mieszkańców w przekazaniu tego obowiązku, wprowadzona została możliwość wykonywania za pośrednictwem Spółdzielni za odpłatnością wynikającą z ponoszonych kosztów. Wykonywanie za pośrednictwem Spółdzielni sprzątania całych klatek schodowych odbywa się na podstawie decyzji użytkowników lokali uzyskanej w formie referendum natomiast za pojedyncze lokale na podstawie oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, złożonego w Administracji Osiedla.

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),
- konflikty sąsiedzkie,
- zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta,
- montowania suszarek do bielizny za oknami i balkonami,
- nie wywiązywania się ze społecznego sprzątania klatek schodowych,
- sprawy związane z wycinką drzew i krzewów oraz samowolnych nasadzeń

Nadmienić należy, że 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 2018 rok

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **115 138 362,71 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 wykazujący:



- zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie (+) **2 612 451,25 zł**
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)
(znak minus) (-) **2 063 054,16 zł.**
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2018 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie kapitałów o kwotę **2 259 326,47 zł**,
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2018 rok obrotowy wykazujący przyrost środków pieniężnych o **239 016,28 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 roku 2018 (jak i w roku 2017) jest to Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2018 r.:

1. Wartość aktywów trwałych	71 233 146,23 zł
w tym:	
– wartości niematerialne i prawne	272,13 zł
– rzeczowe aktywa trwałe	71 205 366,10 zł
– długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 508,00 zł
2. Wartość aktywów obrotowych	43 905 216,48 zł.
– zapasy	444,00 zł.
– należności krótkoterminowe	2 438 460,93 zł
– inwestycje krótkoterminowe	39 068 010,84 zł
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 398 300,71 zł
3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu	94 564 335,42 zł,
w tym zysk netto 2 612 451,25 zł	
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 574 027,29 zł,
w tym:	
– rezerwy na zobowiązania	1 645 611,91 zł
– zobowiązania krótkoterminowe <i>(z tytułu dostaw i usług 11 320 782,16 zł)</i> <i>(pozostałe zobowiązania 1 369 024,39 zł)</i> <i>(fundusze specjalne 5 057 069,45 zł)</i>	17 746 876,00 zł
– rozliczenia międzyokresowe bierne	1 181 539,38 zł.

Ogółem suma bilansowa zarówno aktywów jak i pasywów wykazuje kwotę 115 138 362,71 zł.



W sprawozdaniu finansowym za rok 2018 nastąpiła zmiana sposobu prezentacji danych dotyczące kapitałów własnych Spółdzielni.

W związku ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Komunikat nr 3 Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości z 20 listopada 2015r Dz. Urz. Min. Fin. z 2015 r. poz. 81), Komitet Standardów Rachunkowości zalecił prezentację funduszy własnych wykazywanych w grupie A Pasywów bilansu z uwzględnieniem specyfiki spółdzielni mieszkaniowych tj. wartość prezentowanych w pasywach bilansu funduszy powinna być równa wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu.

Powyższe zmiany w sposobie prezentacji pozostały bez wpływu na wynik finansowy Spółdzielni.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 2 683 288,77 zł (w roku poprzednim o 3 201 677,02 zł), co spowodowało spadek tych aktywów o 3,6 %, przy czym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego netto o 537 693,30 zł. (w roku poprzednim 179 017,62 zł), natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia) jego wartość zmalała o 2 353 461,11 zł (w roku poprzednim 2 378 490,47 zł).

Ponadto w roku 2018 wystąpiło zmniejszenie wartości majątku trwałego w związku z wywłaszczeniem działek gruntu na mocy Decyzji Wojewody Mazowieckiego na rzecz Urzędu Miasta Płocka w związku z realizacją inwestycji drogowej, pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 559 – alei Kobylińskiego w Płocku – na odcinku od km50+402 do km 50+679 w zakresie budowy ścieżki rowerowej”.

Wartość aktywów obrotowych, w porównaniu rokiem 2017 uległa obniżeniu 0,11 %, tj. o kwotę 50 474,45 zł i ukształtowała się w wysokości 43 905 216,48 zł, w tym:

- stan zapasów zmniejszył się o 21 380,02 zł i wynosi 444,00 zł,
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 626 901,93 zł i wynoszą 2 438 460,93 zł,
- stan inwestycji krótkoterminowych wzrósł o 239 016,28 zł i wynosi 39 068 010,84 zł. Inwestycje krótkoterminowe w PSML–W stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych,
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych uległa podwyższeniu o kwotę 358 791,22 i za rok 2018 wyniosła 2 398 300,71 zł. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują między innymi kwotę ujemnych wyników w nieruchomościach, w których koszty przewyższyły przychody oraz ujemny wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na łączną kwotę 2 162 533,10 zł.



W powyższej kwocie, wykazanej w aktywach bilansu (roczne wyniki ujemne) poszczególne kwoty stanowią:

- kwota stanowiąca sumę wyników ujemnych w nieruchomościach (-) 989 875,94 zł
- kwota kosztów SOiK niepokryta z wpłat członków Spółdzielni oraz pozostałych przychodów uzyskiwanych z tej działalności (-) 1 172 657,16 zł

Natomiast suma wyników dodatnich w nieruchomościach w kwocie 99 478,94zł została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 2 259 326,47 zł , tj. o 2,3 %, przy czym:

- kapitał (fundusz) podstawowy (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych, udziałowy) zmniejszył się o 2 572 159,85 zł. – między innymi w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesienia lokali na odrębną własność itp.
- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 167 925,99 zł, zgodnie z Uchwałą nr 6/2018 z dnia 12 czerwca 2018 roku w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2017 Walnego zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej i przeznaczania części nadwyżki bilansowej z roku ubiegłego na zasilenie tego funduszu.
- wykazana w bilansie kwota zysku netto za rok 2018 jest niższa o 346 807,77 zł niż za rok poprzedni i wynosi 2 612 451,25 zł.
- w pozycji pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe – fundusz inwestycyjny wystąpił wzrost o kwotę 491 715,16. W roku 2018 decyzją Walnego Zgromadzenia został zasilony kwotą 850 000,00 zł. W roku 2018 dokonano wydatków na kwotę 358 284,84 zł. Na koniec 2018 roku stan funduszu inwestycyjnego wynosi 2 098 866,29 zł.

Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2018 roku przedstawia załączona tabela nr 3.

Rachunek zysków i strat (Załącznik nr 4) został sporządzony wg wariantu porównawczego i przedstawia się następująco:

– koszty wg rodzaju	64 980 484,27 zł.
– pozostałe koszty operacyjne	601 015,31 zł.
– koszty finansowe	30,63 zł.
Razem koszty	65 581 530,21 zł.
– przychody netto ze sprzedaży	65 045 334,44 zł.
– przychody ze sprzedaży materiałów	700,00 zł.
– pozostałe przychody operacyjne	809 372,98zł.

– przychody finansowe 793 085,88zł.
Razem przychody 66 648 493,30 zł.

Zysk brutto na działalności Spółdzielni 1 066 963,09 zł.

w tym:

- wynik na działalności GZM (ujemny) (-) 2 063 054,16 zł.
- wynik brutto na działalności gospodarczej (+) 3 130 017,25 zł
po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 517 566,00 zł.(w tym podatek dochodowy część bieżąca – do zapłaty za 2018 rok 526 012,00 zł oraz odroczone – 8446,00 zł), zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 2 612 451,25zł.

Wynik na działalności GZM w kwocie (-) 2 063 054,16 zł. stanowi :

- sumy wyników ujemnych na nieruchomościach (-) 989 875,94 zł
- kwoty pokrycia części kosztów Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej (-) 1 172 657,16 zł
- sumy wyników dodatnich na nieruchomościach (+) 99 478,94 zł

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2018 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, lecz niebędące członkami PSML-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom, z tego powodu, że pożytki przysługują wyłącznie członkom spółdzielni.

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

Po przeznaczeniu części wyniku bilansowego netto na pokrycie niedoborów wpływów eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach, pozostała kwota wyniku przysługuje członkom spółdzielni. Wyjątek stanowi kwota pożytków uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach z ich części wspólnych, która zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia PSML-W przeznaczona zostaje na zwiększenie funduszu remontowego dla nieruchomości, które uzyskały pożytki z nieruchomości wspólnej.

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2018 rok:

(dane w złotych)


L.p.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne (w kosztach została uwzględniona kwota niedoboru wpływów za zimną wodę i kanalizacje w wysokości 610 tys. zł.	28 608 659,21	27 723 301,92	- 885 357,29
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	9 249 814,33	9 236 025,19	- 13 789,14
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	755 462,09	780 011,72	24 549,63
3.	Garaże (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	298 538,14	282 737,94	- 15 800,20
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ		1 480 110,43	307 453,27	- 1 172 657,16
C. LOKALE W NAJMIE				
1.	Garaże wynajmowane	222 494,27	327 964,79	105 470,52
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 167 447,01	2 701 466,21	1 534 019,20
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	5 264,60	254 051,47	248 786,87
4.	Pozostałe korzyści	12 763,60	250 007,70	237 244,10
D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ				
1.	Sprzedż usług niematerialnych, materiałów itp.	117 384,01	120 467,65	3 083,64
2.	Pozostała działalność operacyjna	601 015,31	809 372,98	208 357,67
3.	pozostała działalność finansowa	30,63	793 085,88	793 055,25
E. WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM		42 518 983,63	43 585 946,72	1 066 963,09
w tym:				
	a) dotyczący działalności GZM			- 2 063 054,16
	b) na działalności gospodarczej brutto			3 130 017,25
F. PODATEK DOCHODOWY CIT				517 566,00
G. WYNIK FINANSOWY NETTO (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				2 612 451,25
I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	23 554 794,79	29 491 809,45	5 937 014,66
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 5 937 014,66	- 5 937 014,66
J. OGÓŁEM PSMLW		66 073 778,42	67 140 741,51	1 066 963,09

Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 26,4% wydatków.

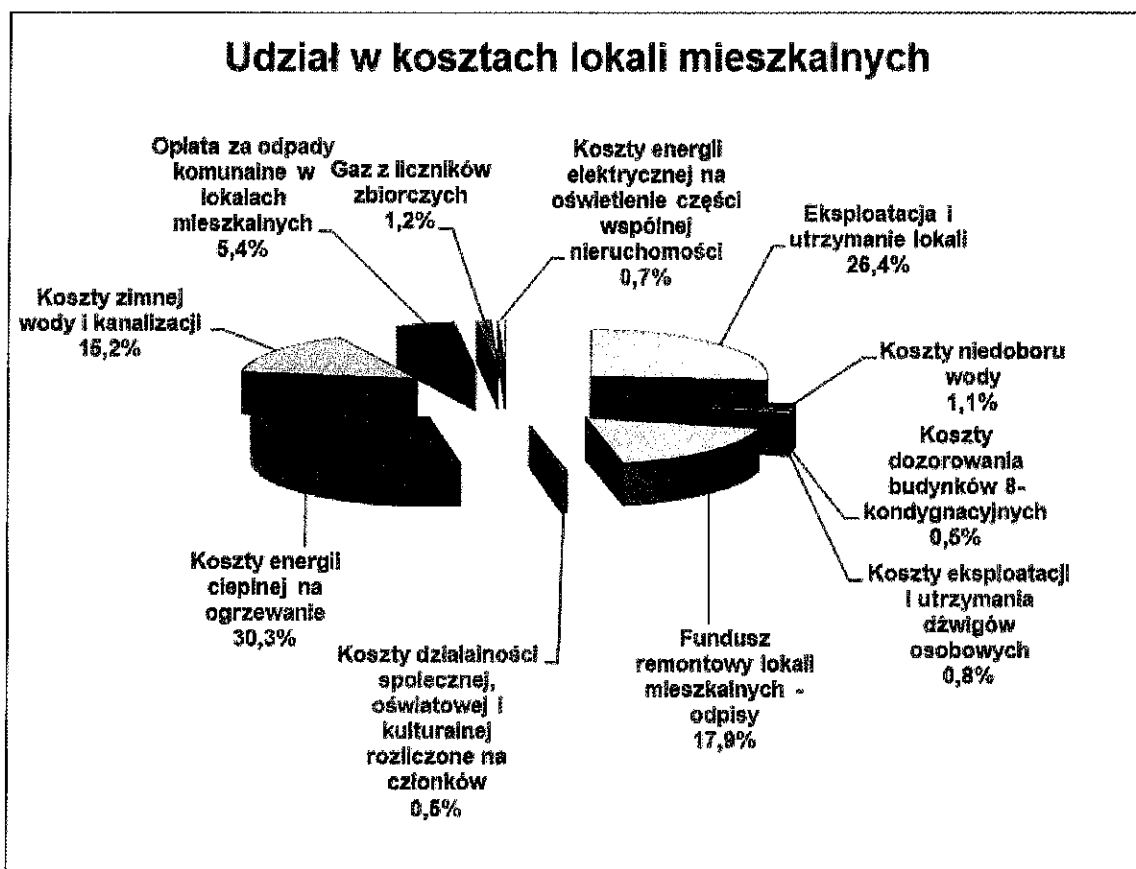
Koszty energii cieplnej stanowią 30,3% kosztów, koszty wody 15,2%. Opłata za odpady komunalne to 5,4%.

Natomiast 17,9% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2016-2018 udział kosztów energii cieplnej zmniejszył się o 3,2%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zwiększył się o 1,5%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zwiększył się o 1,4%, a odpisów na fundusz remontowy o 0,2%.



Na wykresie poniżej przedstawiamy rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi w 2018 roku.



Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2016-2018

Wyszczególnienie	2016	2017	2018
	Udział	Udział	Udział
Eksploatacja i utrzymanie lokali	25,0%	25,3%	26,4%
Koszty niedoboru wody	1,0%	1,0%	1,1%
Koszty dozoru budynków 8-kondygnacyjnych	0,5%	0,5%	0,5%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	0,7%	0,7%	0,8%
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	17,7%	18,1%	17,9%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,4%	0,4%	0,5%
Koszty energii ciepłej na ogrzewanie	33,5%	31,6%	30,3%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	13,7%	14,6%	15,2%
Oplata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych	5,3%	5,4%	5,4%
Gaz z liczników zbiorczych	1,3%	1,4%	1,2%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,9%	0,9%	0,7%
Razem lokale mieszkalne	100,0%	100,0%	100,0%

Propozycja 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 wysokości planowanych kosztów oraz uzyskane wyniki za 2018 rok, Zarząd zaproponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału nadwyżki bilansowej wygosparowanej za 2018 rok w wysokości **2 612 451,25 zł**:

- po przeznaczeniu kwoty **201 517,36 zł netto** (248 786,87 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 (**2 410 933,89 zł netto**) proponuje się rozliczyć następująco:

- 1) **897 296,81 zł** – na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach,
- 2) **1 172 657,16 zł** – na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, przewyższających wpływy z tytułu naliczeń opłat od członków na cele SOiK,
- 3) **130 979,92 zł** – na zasilenie funduszu zasobowego,
- 4) **210 000,00 zł** – na zasilenie funduszu inwestycyjnego, z którego realizowane mogą być inwestycje dot. mienia Spółdzielni, np. modernizacje pawilonów wynajmowanych, nowe parkingi, place zabaw itp.

Podsumowując rok 2018, 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 31.12.2018 r. wynosi **2,34** 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 31.12.2018 r wyniosła **5 138 311,51 zł** (na koniec 2017 roku kwota zadłużenia wynosiła 5 587 180,11 zł) i uległa obniżeniu o 448 868,60 zł.



Z kwoty zaległości ogółem na poszczególne rodzaje lokali przypada:

- lokale mieszkalne	4 819 464,06 zł
- garaże	14 154,71 zł
- lokale użytkowe	304 692,74 zł
OGÓLEM ZADŁUŻENIE	5 138 311,51 zł

W ogólnej kwocie zadłużenia kwota należności nieprzekraczająca jednomiesięcznego wymiaru opłat wynosi 561 925,13 zł, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych	477 527,30 zł
- w przypadku garaży	5 648,82 zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem	22 858,21 zł
- lokali użytkowych z odrębną własnością	1 434,74 zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu	54 456,06 zł.

Pozostała kwota 4 576 386,38 zł stanowi już ponad jednomiesięczne zadłużenie użytkowników lokali. W tej kwocie należności od byłych najemców lokali użytkowych wynoszą 26 967,63 zł.

Na ostatni dzień roku sprawozdawczego kwota zadłużenia ogółem wynosiła 5 138 311,51 zł, w związku z powyższym w ciągu 2018 roku nastąpił znaczny spadek kwoty zaległości o 448 868,60 zł z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	- spadek o	460 769,80 zł
- z tytułu opłat za garaże	- wzrost o	2 372,19 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	- wzrost o	9 529,01 zł.

Poniższa tabela przedstawia zadłużenia lokali mieszkalnych w podziale na tytuły własności do lokali.

Wyszczególnienie lokale mieszkalne:	Stan na 31-12-2017	Stan na 31-12-2018	Różnica 2017(-)2018
lokale własnościowe	2 910 848,16	2 684 282,60	- 226 565,56
lokatorskie	250 975,04	221 937,57	- 29 037,47
odrębna własność	1 170 763,28	1 124 125,10	- 46 638,18
pozostałe (najem i bez tytułu prawnego)	947 647,38	789 118,79	-158 528,59
RAZEM	5 280 233,86	4 819 464,06	- 460 769,80

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2018 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat w skali Spółdzielni wyniósł **7,53 %** (za 2017 rok wyniósł 8,30 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za poszczególne rodzaje lokali wyniósł:

- lokale mieszkalne	7,81 %	(za rok 2017 wyniósł 8,69%),
- garaże	1,87%	(za rok 2017 wyniósł 1,57%),
- lokale użytkowe	5,27%	(za rok 2017 wyniósł 5,05%).



Zestawienie ilościowe zaległości w opłatach za mieszkania przedstawia się następująco:

(*)- 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	(*)	–	477 527,30	9,91
od 1 do 2 miesięcy	745	50,54	469 052,69	9,73
od 2 do 3 miesięcy	218	14,79	245 998,33	5,10
od 3 do 6 miesięcy	195	13,23	386 799,10	8,03
od 6 do 12 miesięcy	126	8,55	472 071,92	9,80
Powyżej 12 miesięcy	190	12,89	2 768 014,72	57,43
RAZEM	1 474	100 %	4 819 464,06	100 %

w tym:

Zaległości w opłatach za mieszkania - odrębna własność

Przedział zadłużenia w miesiącach	Ilość dłużników	Struktura %	Kwota zadłużenia	Struktura %
do 1 miesiąca	(*)	-	185 308,27	16,48
od 1 do 2 miesięcy	271	55,99	172 694,97	15,36
od 2 do 3 miesięcy	74	15,29	84 488,66	7,52
od 3 do 6 miesięcy	67	13,84	128 476,01	11,43
od 6 do 12 miesięcy	33	6,82	125 629,24	11,18
Powyżej 12 m-cy	39	8,06	427 527,95	38,04
RAZEM	484	100 %	1 124 125,10	100 %

Zaległości w opłatach za garaże

Przedział zadłużenia w miesiącach	Ilość dłużników	Struktura %	Kwota zadłużenia	Struktura %
do 1 miesiąca	(*)	-	5 648,82	39,91
od 1 do 2 miesięcy	22	50,00	2 049,89	14,48
od 2 do 3 miesięcy	12	27,27	2 058,71	14,54
od 3 do 6 miesięcy	4	9,09	1 200,74	8,48
od 6 do 12 miesięcy	3	6,82	1 646,55	11,63
Powyżej 12 mc-y	3	6,82	1 550,00	10,95
RAZEM	44	100 %	14 154,71	100 %

Kwoty zadłużenia lokali użytkowych w podziale na poszczególne tytuły własności ukształtowały się następująco:

- lokale użytkowe na warunkach własnościowego prawa 50 873,67 zł
- lokale użytkowe wyodrębnione (odrębna własność) 4 158,06 zł
- lokale wynajmowane, dzierżawy gruntu i pozostałe 222 693,38 zł

- należności od byłych najemców i dłużników
OGÓŁEM

26 967,63 zł
304 692,74 zł

Załączone do niniejszego sprawozdania Tabele nr 5, 6 i 7 zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2017 i 2018 (*kwoty zaległości wykazano w złotych*).

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.

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, w tym na drogę egzekucji z nieruchomości oraz eksmisję do lokalu socjalnego.

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 termin 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 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 wieczyste.

Prowadzone były czynności eksmisyjne do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych podstawianych dłużnikom przez Gminę Miasto Płock na podstawie wyroków eksmisyjnych.

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

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

1. W ciągu 2018 r wysłanych zostało 13 367 informacji do użytkowników lokali o stanie ich kont opłat za mieszkanie (uzgodnień salda konta opłat);
2. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne za okres od 2-3 miesięcy wysłano 2 382 monity oraz 139 monitów za garaże,
3. W roku 2018 wysyłano dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej 1638 monitów, 64 monity za garaże. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 536 monitów do zapłaty. W stosunku do uporczywych dłużników skierowano 236 przedsądowych wezwań do zapłaty
4. W 2018 roku skierowano do sądu 214 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 857 012,58 zł,
5. Skierowano 74 wnioski o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do 10 lokali). Łączna kwota przekazana od komorników w ciągu czterech kwartałów 2018r – 263 499,70 zł, z tego:
 - na należność główną 193 379,67 zł
 - na odsetki 34 331,26 zł
 - na koszty komornicze 32 500,40 zł
 - na opłaty sądowe 3 288,37 zł
6. Ponadto w tym okresie skierowano do sądu 15 spraw o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego, 1 pozew o zapłatę o udostępnienie lokalu, 1 sprawa o zabezpieczenie spadku oraz 3 zgłoszenia wierzytelności.
7. Prowadzono rozmowy z dłużnikami (mediacje) przed skierowaniem dłużnika do sądu, rozpoczęciem procedury egzekucji, w tym egzekucji z nieruchomości lub eksmisji z lokalu. Proponowano zawarcie ugód w sprawie spłaty zadłużenia celem uniknięcia czynności egzekucyjnych.
8. W wyniku działań windykacyjnych w 2018r. w drodze licytacji komorniczych na wniosek Spółdzielni przeprowadzono siedem sprzedaży lokali mieszkalnych. W stosunku do jednego lokalu sprzedanego w drodze

licytacji komorniczej, Spółdzielnia przyłączyła się do toczącego postępowania wszczętego przez innego wierzyciela.

Z udziałem Gminy Miasta Płocka, zapewniającej lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe podstawione dłużnikom, wykonane zostały trzy eksmisyjne wyroki sądowe. Wynikiem tych działań było zwolnienie lokali przez dłużników. Dodatkowo wykonano cztery eksmisje przy udziale komornika, odzyskując w ten sposób zadłużone lokale.

9. W 2018 roku Spółdzielnia korzystała ze współpracy z firmą windykacyjną oraz kancelarią prawniczą w zakresie odzyskiwania zaległości. Odzyskane za ich pośrednictwem kwoty wyniosły 628 323,50 zł.
10. Na liście dłużników Krajowego Rejestru Dłużników wpisanych jest łącznie 14 osób (2 dłużników z osiedla Kochanowskiego, 3 z osiedla Tysiąclecia, 3 dłużników z osiedla Łukasiewicza, 3 z osiedla Dworcowa, 3 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.
12. W roku 2018 Urząd Miasta wydał 1270 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 760 885,83zł.
Kwoty dodatków mieszkaniowych stanowią istotną pomoc w opłatach za mieszkanie dla osób o niskich dochodach.
Poniżej przedstawiono statystykę w tym zakresie w latach 2014-2018,

Rok	Ilość decyzji	Kwota
2014	1682	1 988 689,50
2015	1548	1 876 239,41
2016	1526	1 957 974,60
2017	1459	1 878 263,56
2018	1270	1 760 885,83

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w roku następnym i kolejnych latach, jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie. Jednym z elementów tego działania było w szczególności intensyfikacja działań mających na celu zahamowanie przyrostu zadłużenia użytkowników lokali. Te działania spowodowały spadek zadłużeń za lokale w roku 2018 o łączną kwotę 448868,60zł. Dla porównania w roku 2017 spadek zadłużeń za lokale wyniósł 540657,85zł.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna PSML-W w 2018 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 listopada 2007r.

W kosztach związanych z tą działalnością uczestniczą członkowie Spółdzielni, jednak część kosztów pokrywana jest z nadwyżki bilansowej, o czym decyduje corocznie Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała środki zewnętrzne w ramach umowy sponsorskiej za realizację cyklu spotkań ze sztuką teatralną dla najmłodszych oraz najstarszych mieszkańców naszego miasta w ramach przedsięwzięcia „ORLEN dla Płocka”.

Nieznaczną pomocą w finansowaniu jest odpłatne korzystanie z tej działalności przez osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz wpływy z wynajmu pomieszczeń w placówkach klubów i SDK na podstawie zawartych umów.

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 w zakresie działalności społeczno-kulturalnej w roku 2018 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. Organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych przy współpracy z Radami Mieszkańców Osiedli.
5. Pozyskiwanie sponsorów na działalność kulturalno-oświatową,
6. Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej i krajowej.

Spółdzielczy Dom Kultury PSM L-W - prowadził działalność dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju zgodnie z ich zainteresowaniami oraz organizował duże imprezy lokalne dla całej społeczności Płocka.

W ramach działalności w SDK prowadzone były:



- Stałe formy pracy – 28 sekcji skupiających dzieci, młodzież i dorosłych (w tym emerytów), w których uczestniczyły 504 osoby.
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 35 imprez, w których uczestniczyło 6500 osób.
- Teatrzyki dla dzieci – 22 spektakle – 4400 osób
- Spektakle dla seniorów – 6 – 1200 osób.

Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez SDK:

- 26 Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy (Galeria Atrium Mosty) – 3000 osób
- Jarmark Tumski – Dni Historii Płocka – 7000 osób oglądających występy zespołów SDK
- Krajowy festyn dzieci i młodzieży niepełnosprawnej „Nadzieja” – 600 osób
- Udział Spółdzielczego Domu Kultury w 9 imprezach wyjazdowych, w których uczestniczyło 107 wykonawców.
- Wystawy okolicznościowe prac plastycznych i rzeźby osób niepełnosprawnych, fotograficzne, modeli aut i rakiet z kolekcji W. Krzywińskiego – 6 wystaw, 1550 zwiedzających ekspozycje.

W prowadzonej „Akcji Zima 2018” uczestniczyło 48 dzieci – blok dwutygodniowy. Natomiast w prowadzonych zajęciach wakacyjnych „Akcji Lato 2018” uczestniczyło 277 dzieci w 4 blokach dwutygodniowych.

Wspólnie z PKN ORLEN w ramach przedsięwzięcia „ORLEN dla Płocka” zorganizowano spotkania ze sztuką teatralną:

- 22 spektakle dla najmłodszych pod hasłem „Orlen dla Płocka – dzieciństwo z uśmiechem”,
- 6 spektakli dla seniorów pod hasłem „Orlen dla Płocka – kultura z pasją”.

SDK współpracował z organizacjami mieszczącymi się w placówce tj. z Kołem Wędkarskim PSM L-W, Uczniowskim Klubem Sportowym Judo „Eljot”, Płockim Stowarzyszeniem Twórców Kultury, Filią nr. 4 Książnicy Płockiej, Ogniskiem Artystycznym, Radą Mieszkańców Osiedla Tysiąclecia.

W 2018r. SDK z tytułu prowadzonej działalności otrzymał:

- wyróżnienia dla „Studia piosenki SDK” na:
 - ✓ XXIII Festiwalu Piosenki „Kwiecień Plecień” w Sierpcu dla dwójki dzieci,
 - ✓ Festiwalu „Gama” w Gostyninie również dla dwójki dzieci,
 - ✓ Festiwalu Piosenki „Tęczowe Piosenki Jana Wojdaka” w Krakowie dla dwójki dzieci.

- podziękowania i pamiątkowe dyplomy od Prezydenta Miasta Płocka za czynny udział w 26 finale WOŚP,
- podziękowanie od PCK Oddział Płock za współorganizację Mistrzostw Pierwszej pomocy,
- podziękowanie od Komendanta Komendy Miejskiej Policji za współorganizację imprezy profilaktycznej PAT,
- Chór „Serenada” na Przeglądzie Zespołów Seniora zajął II miejsce

Klub Osiedla Kochanowskiego PSM L-W - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2018 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla Kochanowskiego, realizując podstawowe cele działalności jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.

Głównymi kierunkami działalności Klubu Osiedla Kochanowskiego w roku 2018 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.

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

- Imprezy zorganizowane w placówce - 16 imprez, w których wzięło udział około 650 osób
- Imprezy zorganizowane poza placówką przez klub – 3 imprezy – około 1400 uczestników

W Klubie działało 16 stałych form pracy, skupiające dzieci, młodzież i dorosłych, w których uczestniczyło 289 osób.

W prowadzonej „Akcji Zima” uczestniczyło 31 dzieci – blok dwutygodniowy. Natomiast w „Akcji Lato” uczestniczyło 131 dzieci w 4 blokach dwutygodniowych,

W roku 2018 Klub Osiedla Kochanowskiego otrzymał Dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 26 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka oraz list z podziękowaniem za współpracę ze Strażą Miejską podczas organizowanej VII wakacyjnej Przygody z Bezpieczeństwem.

Klub Osiedla Łukasiewicza PSM L-W – działalnością społeczno–kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego, a w wypadku imprez masowych wszystkich mieszkańców Płocka.

W 2018 roku działalność Klubu Łukasiewicza opierała się na prowadzeniu stałych, cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjnych – 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 2018 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.

Imprezy masowe adresowane były zarówno dla mieszkańców osiedli jak i pozostałych mieszkańców Płocka. Klub jest miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych posługujących się językiem amatorskiej sztuki.

W „Akcji Zima 2018” uczestniczyło 32 dzieci – blok dwutygodniowy. Natomiast w prowadzonych zajęciach wakacyjnych „Akcji Lato 2018” uczestniczyło 131 dzieci w 4 blokach dwutygodniowych

W ramach prowadzonej działalności w Klubie Osiedla Łukasiewicza prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 13 różnorodnych form pracy, w których uczestniczyło 316 osób,
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 26 imprez oraz 4 wystawy, w których uczestniczyło 1762 osoby,
- Imprezy zorganizowane poza placówką – 11 imprez, około 3.800 uczestników.

W 2018 roku Klub Osiedla Łukasiewicza otrzymał:

- Dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 26 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka,
- List gratulacyjny od Posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Piotra Zgorzelskiego,
- List z podziękowaniem za współpracę ze Strażą Miejską podczas organizowanej VII wakacyjnej Przygody z Bezpieczeństwem,
- Podziękowania od Rady Mieszkańców Osiedla Łukasiewicza za współpracę przy organizacji Pikniku Rodzinnego.

Klub Osiedla Dworcowa PSM L-W - 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 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.

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

- Stałe formy pracy – 11 różnorodnych form pracy, w których wzięło udział 293 uczestników,
- Imprezy zorganizowane w placówce - 18 imprez oraz 40 spotkań seniorów, w których uczestniczyło około 4000 uczestników,
- Imprezy zorganizowane poza placówką - 3 imprezy, w których uczestniczyło około 1200 osób.

W prowadzonej dla dzieci „Akcji Zima” wzięło udział 22 uczestników, w „Akcji Lato” wzięło udział 121 uczestników.

W roku 2018 Klub Osiedla Dworcowa PSML - W otrzymał od Prezydenta Miasta Płocka 4 podziękowania za udział naszych zespołów artystycznych w 26 Finale Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy oraz podziękowanie za udział w IX Jarmarku Tumskim 2018.

Spółdzielczy Dom Kultury 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, Nowym Kinem Przedwiośnie, Stowarzyszeniem Uniwersytetu Uniwersytet Trzeciego Wieku, Książnicą Płocką, Muzeum Mazowieckim, Teatrem Dramatycznym w Płocku, Komendą Hufca ZHP i wieloma innymi instytucjami, firmami i stowarzyszeniami 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 31-12-2018r

Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2018r.

Tabela nr 3 – Bilans PSM L-W na dzień 31-12-2018r.

Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSMLW sporządzony za okres od 01-01-2018 do 31-12-2018r.

Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale w latach 2017–2018.

Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2017 – 2018.

Tabela nr 7– Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2017-2018.

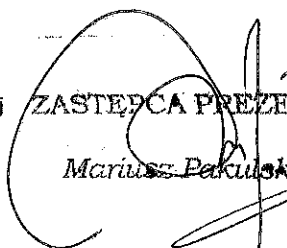
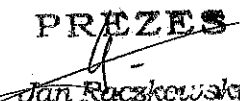
Płock, dnia 22-03-2019r.

ZARZĄD PSML-W

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

~~CZŁONEK ZARZĄDU~~
~~ds. Zarządzania Nieruchomościami~~

Zofia Keźnierska

~~ZASTĘPCA PREZESA~~ ~~PREZES~~
 
Mariusz Pakulski Jan Rączkowski

Zestawienie gruntów w zasobach PSML-W wg stanu na 31-12-2018r.

ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2018r.													
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, w tym:	64	103 351	40	84 129	41	109 588	38	102 472	67	115 896	250	515 436	
własność													
współwłasność	64	103 351	39	82 235	41	109 588	38	102 472	67	115 896	249	513 542	
wieczyste użytkowanie	1	1 894									1	1 894	
PAWILONY, w tym:	13	8 784	19	17 313	4	4 581	4	7 683	4	8 193	44	46 554	
własność	4	967	1	292							5	1 259	
współwłasność	1	889	5	1 919					2	5 541	8	8 349	
wieczyste użytkowanie	8	6 928	13	15 102	4	4 581	4	7 683	2	2 652	31	36 946	
GARAŻE / BOKSY GARAŻOWE, w tym:	16	4 473	12	4 062	0	0	27	11 501	0	0	55	20 036	
własność	3	1 318	2	459			6	1 511			11	3 288	
współwłasność	13	3 155	9	3 478			21	9 990			43	16 623	
wieczyste użytkowanie	1	125							1	3 767	1	125	
GARAŻ WIELOPOZIOMOWY, w tym:									1	3 767	1	3 767	
współwłasność									1	3 767	1	3 767	
TERENY DO WSPÓLNEGO WYKORZYSTANIA W OSIEDLU, w tym:	106	46 139	52	53 820	54	49 103	50	62 378	88	54 413	350	265 853	
własność	4	1 377	2	4 428							6	5 805	
wieczyste użytkowanie	102	44 762	50	49 392	54	49 103	50	62 378	88	54 413	344	260 048	
OGÓLNEM PŁOCK, w tym:	199	162 747	123	159 324	99	163 272	119	184 034	160	182 269	700	851 646	
własność	11	3 662	5	5 179	0	0	6	1 511	1	3 767	23	14 119	
współwłasność	78	107 395	53	87 632	41	109 588	59	112 462	69	121 437	300	538 514	
wieczyste użytkowanie	110	51 690	65	66 513	58	53 684	54	70 061	90	57 065	377	299 013	
Działki zlokalizowane w Bielsku nieruchomości zespołu garaży													
wieczyste użytkowanie	1	798									1	798	
OGÓLNEM PSML-W, w tym:	199	162 747	124	160 122	99	163 272	119	184 034	160	182 269	701	852 444	
własność	11	3 662	5	5 179	0	0	6	1 511	1	3 767	23	14 119	
współwłasność	78	107 395	53	87 632	41	109 588	59	112 462	69	121 437	300	538 514	
wieczyste użytkowanie	110	51 690	66	67 311	58	53 684	54	70 061	90	57 065	378	299 811	
stan na dzień 31.12.2018 r.													

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kędziarska

ZASTĘPCA PREZESA PREZES

Mariusz Pakulski

Jan Raczkowski

Wyszczególnienie	ZASOBY W PŁOCKU													PSML-W		
	ZO - 1		ZO - 2		ZO - 3		ZO - 4		ZO - 5		ZO - 6		ZO - 7		PSML-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	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność
I. BUDYNKI MIESZKALNE	52	52	38	37	38	38	38	35	39	39	35	35	39	39	202	201
1. ilość obiektów	1 990	783	2 906	1 051	2 765	1 099	1 001	2 195	2 728	1 076	1 001	1 001	2 728	1 076	12 584	5 010
2. ilość lokali ogółem w tym:																
mieszkalnych	1 903	768	2 874	1 045	2 763	1 099	1 000	2 174	2 724	1 076	1 000	1 000	2 724	1 076	12 438	4 988
użytkowych	43	13	32	6	2	0	1	21	4	0	1	1	4	0	102	20
garaży	44	2													44	2
3. Powierzchnia ogółem w tym:	94 067,02	38 624,60	125 230,40	45 794,34	121 143,94	48 938,00	45 878,58	98 538,07	119 906,76	47 764,50	45 878,58	45 878,58	119 906,76	47 764,50	558 886,19	227 000,02
mieszkalna	90 276,48	37 344,58	121 981,02	44 971,05	121 082,62	48 938,00	45 822,48	97 796,73	119 829,46	47 764,50	45 822,48	45 822,48	119 829,46	47 764,50	550 966,31	224 840,61
użytkowa	3 081,27	1 249,04	3 249,38	823,29	61,32		56,10	741,34	77,30		56,10	56,10	77,30		7 210,61	2 128,43
garaży	709,27	30,98													709,27	30,98
III. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE	8	0	14	1	4	4	0	4	4	2	0	0	4	2	34	3
1. ilość obiektów	23	0	60	1	13	15	0	15	68	7	0	0	68	7	179	8
2. ilość lokali ogółem w tym:																
użytkowych	23	0	60	1	13	15	0	15	68	7	0	0	68	7	179	8
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Powierzchnia ogółem w tym:	3 984,75	0,00	7 188,34	80,10	1 595,41	2 582,62	0,00	2 582,62	4 709,43	1 107,69	0,00	0,00	4 709,43	1 107,69	20 060,55	1 187,79
użytkowa	3 984,75		7 188,34	80,10	1 595,41	2 582,62	0,00	2 582,62	4 709,43	1 107,69	0,00	0,00	4 709,43	1 107,69	20 060,55	1 187,79
mieszkalna																
III. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU	12	8	12	9	27	27	21	27	21	1	21	21	27	1	51	38
1. ilość obiektów	108	11	150	53	293	293	59	293	59	8	59	59	293	8	551	123
2. ilość garaży	1 857,09	195,00	2 317,07	807,40	4 672,21	4 672,21	937,80	4 672,21	937,80	169,55	937,80	937,80	4 672,21	169,55	8 846,37	1 940,20
3. Powierzchnia																
IV. GARAZE WIELOPOZIOMOWE																
1. ilość obiektów																
2. ilość lokali ogółem, w tym:																
garaży																
lokali użytkowych																
3. Powierzchnia ogółem, w tym:																
garaży																
lokali użytkowych																
V. OGÓLEMI PŁOCK	72	60	64	47	42	38	56	66	44	42	56	56	66	42	288	243
1. ilość obiektów	2 121	794	3 116	1 105	2 778	1 099	2 503	2 503	3 184	1 091	1 060	1 060	2 503	1 091	13 702	5 149
2. ilość lokali	99 908,86	38 819,60	134 735,81	46 681,84	122 739,35	48 938,00	105 792,90	105 792,90	130 802,64	49 041,74	46 816,38	46 816,38	130 802,64	49 041,74	593 979,56	230 297,56
3. Powierzchnia																
ZASOBY W BIELSKU																
VI. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W BIELSKU																
1. ilość obiektów																
2. ilość garaży																
3. Powierzchnia																

stan na dzień 31.12.2018 r.

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa

CZŁONEK ZARZĄDU

ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzińska

ZASTĘPCA PREZESA

Mariusz Pakulski

PREZES

Jan Rączkowski

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO –
WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU NA DZIEŃ 31.12.2018r. (wersja skrócona)**

– kwoty w złotych

Treść	01.01.2018 r.		31.12.2018	
	kwota	% udziału	kwota	% udziału
	2	3	4	5
AKTYWA				
A. Aktywa trwale	73 916 435,00	62,71	71 233 146,23	61,87
I. Wartości niematerialne i prawne	2 267,49	-	272,13	-
II. Rzeczowe aktywa trwale	73 895 105,51	62,69	71 205 366,10	61,85
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
V. Długot. rozliczenia międzyokr.	19 062,00	0,02	27 508,00	0,02
B. Aktywa obrotowe	43 955 690,93	37,29	43 905 216,48	38,13
I. Zapasy	21 824,02	0,02	444,00	-
II. Należności krótkoterminowe	3 065 362,86	2,60	2 438 460,93	2,12
III. Inwestycje krótkoterminowe	38 828 994,56	32,94	39 068 010,84	33,93
IV. Krótkoterminowe rozl. międzyokr.	2 039 509,49	1,73	2 398 300,71	2,08
C. Należne wpłaty na kapitał(fund. podstawowy)	502,61	-	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-	-	-
RAZEM AKTYWA	117 872 628,54	100,00	115 138 362,71	100,00

PASywa				
A. Kapitał (fundusz) własny	96 823 661,89	82,15	94 564 335,42	82,13
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	73 747 593,83	62,58	71 175 433,98	61,82
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	18 505 339,83	15,70	18 673 265,82	16,22
III. Kapitał (fundusz) rezerwowý z aktualizacji wyceny	4 318,08	-	4 318,08	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 607 151,13	1,36	2 098 866,29	1,82
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
VI. Zysk (strata) netto	2 959 259,02	2,51	2 612 451,25	2,27
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 048 966,65	17,85	20 574 027,29	17,87
I. Rezerwy na zobowiązania	1 218 129,19	1,03	1 645 611,91	1,43
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	18 681 807,59	15,85	17 746 876,00	15,41
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 149 029,87	0,97	1 181 539,38	1,03
RAZEM PASywa	117 872 628,54	100,00	115 138 362,71	100,00

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU ds. Zarządzania Nieruchomościami
ZASTĘPCA PREZESA
PREZES

Zofia Kedzierska Mariuss Pakulski Jan Raczkowski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

– kwoty w złotych

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2017	Wartość na 31.12.2018
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	66 421 555,95	65 046 034,44
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	66 420 473,95	65 537 582,65
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	-	492 248,21
III.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 082,00	700,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	65 898 707,45	64 980 484,27
I.	Amortyzacja	283 702,64	303 849,35
II.	Zużycie materiałów i energii	31 967 671,80	30 968 042,81
III.	Usługi obce	6 518 754,10	6 942 182,42
IV.	Podatki i opłaty	4 871 134,86	4 773 896,42
V.	Wynagrodzenia	8 409 770,44	8 297 258,96
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 941 340,78	1 965 461,82
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 905 250,83	11 729 792,49
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 082,00	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	522 848,50	65 550,17
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 137 736,13	809 372,98
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	1 137 736,13	809 372,98
E.	Pozostałe koszty operacyjne	518 755,47	601 015,31
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	422 050,77	503 499,89
III.	Inne koszty operacyjne	96 704,70	97 515,42
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)	1 141 829,16	273 907,84
G.	Przychody finansowe	773 385,19	793 085,88
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II.	Odsetki	773 385,19	793 085,88
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	36,50	30,63
I.	Odsetki	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	36,50	30,63
I.	Zysk/Strata brutto (F+G+H)	1 915 177,85	1 066 963,09
J.	Podatek dochodowy	602 802,00	517 566,00
K.	Wynik netto (I-J)	1 312 375,85	549 397,09
	w tym:		
	Wynik na GZM	- 1 646 883,17	- 2 063 054,16
L.	Wynik netto na działalności gospodarczej	2 959 259,02	2 612 451,25

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
 ds. Zarządzania Nieruchomościami

ZASTĘPCA PREZESA **PREZES**

Zofia Redzińska

Maciej Pukański

Jan Rączkowski

WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI ZA LOKALE W LATACH 2017-2018

Wskaźnik % = kwota zaległości na koniec roku/kwota rocznych naliczeń x100
- (kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

LP	T RE Ś Ć	na dzień				DYNAMIKA	
		31-12-2017		31-12-2018		Kwota w tys. zł (kol.5 - kol.3)	wsk. dynamiki (rok poprz.=100)
		KWOTA w tys. zł	wsk. %	KWOTA w tys. zł	wsk. %		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale mieszkalne	5 280,2	8,69	4 819,5	7,81	- 460,7	- 8,73
	Garaże	11,8	1,57	14,1	1,86	2,3	19,49
	Razem lokale mieszkalne i garaże	5 292,0	8,61	4 833,6	7,74	- 458,4	- 8,66
2.	Lokale użytkowe ogółem	295,1	5,05	304,7	5,27	9,6	3,25
	w tym:						
	- lokale użytkowe - własn. prawo	46,7	4,49	50,9	4,92	4,2	8,99
	- lokale użyt. -odrębna własność	9,7	3,35	4,2	2,43	- 5,5	- 56,70
	- najem, dzierżawy i pozostałe	203,0	4,49	222,7	5,01	19,7	9,70
	- kwoty dochodzone od byłych najemców	35,7	-	26,9	-	- 8,8	- 24,65
	OGÓŁEM	5 587,1	8,30	5 138,3	7,53	- 448,8	- 8,03

Tabela nr 6

STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE W LATACH 2017 i 2018

- (kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

T RE Ś Ć	Zaległości na dzień				Przyrost (+)	
	31 . 12 . 2017		31 . 12 . 2018		Zmniejszenie (-)	
	ilość dłużników	kwota w tys. zł	ilość dłużników	kwota w tys. zł	ilość dłużników (kol. 4 - 2)	kwota w tys. zł (kol. 5 - 3)
1	4	5	4	5	6	7
Kwota należności w zakresie:						
1) - do 2 miesięcy	x	881,5	x	954,3	x	72,8
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 2 - 3 miesięcy	206	234,3	230	248,1	24	13,8
3) od 3 - 6 miesięcy	231	446,5	199	387,9	- 32	- 58,6
4) od 6 - 12 miesięcy	117	446,1	129	473,7	12	27,6
5) powyżej 12 miesięcy	223	3 283,6	193	2 769,6	- 30	- 514,0
OGÓŁEM.	777	5 292,0	751	4 833,6	- 26	- 458,4

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Wskaznikowo-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA

Marcin Pakulski

PREZES

Jan Rózekowski

**STRUKTURA ILOŚCIOWO – WARTOŚCIOWA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH
ZA LOKALE UŻYTKOWE W LATACH 2017 i 2018**

– (kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

Kwota należności w zakresie:	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)	
	31. 12. 2017		31. 12. 2018		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	2	3	4	5	6	7
Lokale - własnościowe prawo						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	20,0	x	22,9	x	2,9
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	14	11,8	12	11,9	- 2	0,1
3) od 2 - 3 miesięcy	2	4,6	2	4,8	-	0,2
4) od 3 - 6 miesięcy	1	5,9	2	4,6	1	- 1,3
5) od 6 - 12 miesięcy	1	4,3	-	-	- 1	-4,3
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	1	6,6	1	6,6
O G Ó Ł E M własn. prawo	18	46,6	17	50,8	- 1	4,2
Lokale - odrębna własność						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	1,0	x	1,4	x	0,4
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	3	1,9	4	2,7	1	0,8
3) od 2 - 3 miesięcy	1	1,8	-	-	- 1	- 1,8
4) od 3 - 6 miesięcy	3	5,0	-	-	- 3	- 5,0
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
O G Ó Ł E M odrębna włas.	7	9,7	4	4,1	- 3	- 5,6
Lokale - najem i dzierżawy						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	73,8	x	54,5	x	- 19,3
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	34	82,2	41	95,3	7	13,1
3) od 2 - 3 miesięcy	16	42,4	16	36,9	-	- 5,5
4) od 3 - 6 miesięcy	5	3,7	5	26,8	-	23,1
5) od 6 - 12 miesięcy	4	1,0	6	9,3	2	8,3
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
O G Ó Ł E M najem i pozost.	59	203,1	68	222,8	9	19,7
Należności od byłych najemców	8	35,7	7	26,9	- 1	- 8,8
RAZEM LOKALE UŻYTKOWE	92	295,1	96	304,6	4	9,5

PŁOCKA
SPÓDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

ZŁONIEK ZARZĄDU
Is. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA

Marlusa Pakulski

PREZES

Jan Rozkowski

Sprawozdanie Zarządu PSMLW z działalności w 2018r.

str. 48