



Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa

ul.Obrońców Westerplatte 6a 09 - 400 Płock

www.psmlw.pl, e-mail biuro@psmlw.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 2019

marzec 2020r.

Sprawozdanie

Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej za 2019 rok

Zagadnienia organizacyjne

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku zgodnie z § 96 ust. 3 Statutu PSML-W, przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2019 roku oraz sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni. Zawarte dane zostały sporządzone na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

W roku 2019 Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej pracował 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 bezpośrednio podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu komórek organizacyjnych i służb.

W 2019 roku zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli, jednostki wykonawstwa własnego oraz placówki zespołu społeczno – kulturalnego w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni, na podstawie której Zarząd ustalił liczbę etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych dla wykonania zadań Spółdzielni.

Średnioroczne zatrudnienie PSMLW w przeliczeniu na etaty wynosiło 132,00 osoby, z czego 89,47 na stanowiskach umysłowych i 42,53 na stanowiskach robotniczych.

W roku sprawozdawczym nastąpiły dwie zmiany na stanowiskach kierowniczych tj. w Klubie Osiedla Łukasiewicza i w Klubie Osiedla Dworcowa.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 52 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 663 uchwały (w tym 88 w sprawach wymienionych w § 96 ust. 2 pkt. 1 Statutu).

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) w tym analiza działań windykacyjnych, sprawy związane z przeprowadzonymi w 2019 roku przez placówki społeczno–kulturalne Akcjami: Zima i Lato, sprawy udzielania zamówień na dostawy, usługi i 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, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wnioski oraz sprawy zgłaszane podczas środowych dyżurów w ramach przyjęć interesantów przez członków Zarządu, sprawy związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, sprawy z zakresu ochrony przetwarzania danych osobowych i RODO.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2019 roku za swoją działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana tytułem „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2019” w swojej kategorii.

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 2018 roku i sprawozdania finansowego za rok 2018, sprawozdania z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 12 czerwca 2018 roku w celu przedłożenia tych sprawozdań do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu, a także w sprawie ustalenia porządku obrad Zebrań Osiedli i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (rozpatrywane w II kwartale).

W 2019 roku zostały opracowane, a następnie uchwalone przez Radę Nadzorczą:

1. Regulamin porządku domowego i używania lokali w PSML-W w Płocku oraz zmiana do Regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu PSML-W.

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedli, które odbyły się w maju 2019 roku i Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2019 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 Rad Osiedli).

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał siedem zarządzeń wewnętrznych.

Na przestrzeni roku 2019 w biurze Spółdzielni zarejestrowano 6588 pism przychodzących i podań oraz 6889 faktur zewnętrznych.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (wyposażeni przez Zarząd Spółdzielni 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. Spółdzielnia poddała się badaniu przez biegłych rewidentów rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.

W 2019 roku zostały przeprowadzone kontrole zewnętrzne przez:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku w zakresie:

- przestrzegania przepisów określających wymagania higieniczne i zdrowotne dotyczące warunków zdrowotnych środowiska pracy, zwłaszcza zapobiegania powstawaniu chorób zawodowych i innych chorób związanych z warunkami pracy w Administracji Osiedla Kochanowskiego w dniu 13.03.2019r. – nie stwierdzono naruszenia wymagań higienicznych i zdrowotnych.

- przestrzegania przepisów określających wymagania higieniczne i zdrowotne dotyczące warunków zdrowotnych środowiska pracy, zwłaszcza zapobiegania powstawaniu chorób zawodowych i innych chorób związanych z warunkami pracy w Administracji Osiedla Dworcowa w dniu 04.09.2019 roku – po stwierdzeniu uchybień wymaganiom higienicznym i zdrowotnym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny Decyzją nr HPN/68/2019 nakazał:

1. Ocenić i udokumentować ryzyko zawodowe w zakresie szkodliwych czynników biologicznych, na jakie jest lub może być narażony pracownik zatrudniony na stanowisku pracy gospodarz terenu,

2. Opracować procedurę bezpiecznego postępowania ze szkodliwymi czynnikami biologicznymi dotyczącą dezynfekcji na stanowisku pracy gospodarz terenu.

Zarząd Spółdzielni wykonał obowiązki nałożone w/w decyzją, a mianowicie zatwierdził:

1. Wykaz stanowisk, czynności oraz czasu trwania w narażeniu na działanie czynników biologicznych,
2. Ocenę ryzyka zawodowego szkodliwych czynników biologicznych (praca związana z narażeniem na działania czynników biologicznych,
3. Instrukcję operacyjną postępowania z czynnikami biologicznymi

stanowiących rozszerzenie dotychczasowej dokumentacji oceny ryzyka zawodowego na stanowisku gospodarza terenu.

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 wykonywana była przez Rady Osiedla, natomiast w odniesieniu do Spółdzielni, jako całości przez Radę Nadzorczą.

W strukturze organizacyjnej PSML-W istnieją własne służby kontrolne (aktualnie zatrudniony jest jeden pracownik). W roku 2019 Pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrznego przeprowadzał czynności kontrolne w jednostkach organizacyjnych wynikające z rocznego planu na 2019 rok. Były również przeprowadzane doraźne kontrole zlecane przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia.

W toku działań kontrolnych uwzględnione zostały również problemy ochrony danych osobowych.

Spostrzeżenia i zalecenia z kontroli były na bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi Zarządu. W przypadkach wymagających formalnych uregulowań zostały ustalone stosowne działania określone w wypisach z posiedzeń Zarządu lub wdrożone uregulowania wewnętrzne.

W trakcie prowadzonych kontroli nie stwierdzono rażących uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji, jednak we wszystkich przypadkach podejmowano działania zmierzające do doskonalenia działalności Spółdzielni.

Ponadto, poza formalnie udokumentowanymi działaniami, na bieżąco prowadzone były kontrole związane z estetyką i stanem technicznym wybranych zasobów wszystkich osiedli, a ewentualne uwagi były natychmiast przekazywane właściwym osobom.

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

Sprawy członkowsko – lokalowe

1.Zmiany w zakresie ilości członków Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2019 roku.

Według stanu na 31.12.2019 roku Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa liczyła **13 947** członków, w tym;

- członkowie osoby fizyczne - 13 930
- członkowie osoby prawne - 17.

Natomiast na dzień 31.12.2018r. liczba ta wynosiła 14 143, na dzień 31.12.2017r. wynosiła 14 092, a na dzień 31.12.2016 wynosiła 10 480 członków.

Znaczący wzrost liczby członków przyjętych w 2017 roku w stosunku do lat poprzednich jest skutkiem wejścia w życie od dnia 09.09.2017 roku zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonanej ustawą z dnia 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 i 2019 nastąpiła stabilizacja ilości członków.

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w zasobach PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2019 roku oraz w poprzednich latach, w podziale na osiedla przedstawia się następująco:

Treść	Stan na 31-12-2016r.	Stan na 31-12-2017r.	Stan na 31-12-2018r.	Stan na 31-12-2019r.
1. Członkowie PSM L-W	10480	14092	14143	13947
w tym:				
- osoby prawne	14	21	20	17
- członkowie oczekujący na ustanowienie praw do lokali	4	0	0	0
1. Cłonkowie PSM L-W	10480	14092	14143	13947
w podziale na Osiedla mieszkaniowe				
- Osiedle Kochanowskiego+czł. oczekujący	1608	2141	2132	2105
- Osiedle Tysiąclecia	2327	3163	3189	3132
- Osiedle Łukasiewicza	2303	3092	3090	3049
- Osiedle Dworcowa	1899	2556	2559	2537
- Osiedle Rembelińskiego	2343	3140	3173	3124

2.Zmiana ilości członków w Spółdzielni w 2019 roku.

Liczba członków PSML-W na koniec 2019 roku w stosunku do poprzedniego roku zmniejszyła się o **196** osób, z tego:

Zwiększenie ilości członków o **430** osób nastąpiło w wyniku następujących zdarzeń:

- powstanie członkostwa w Spółdzielni z mocy ustawy osób nabywających lokal - **343**
- powstanie członkostwa w Spółdzielni osób wskazanych przez współposiadaczy prawa do lokali - **19**
- powstanie członkostwa w Spółdzielni przez osoby na skutek wyboru dokonanego przez Spółdzielnię (uchwała Zarządu) - **9**
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność do lokali po złożeniu deklaracji członkowskiej (uchwała Zarządu) – **59**

Zmniejszenie ilości członków o **626** osób nastąpiło w wyniku następujących zdarzeń:

- ustania członkostwa z mocy ustawy w związku z utratą prawa do lokali - **386**.
- utrata członkostwa z mocy ustawy z dn. 09.09.2017r. - **15**
- skreślenia osób na skutek zgonu - **225**

3.Obrót lokalami na rynku wtórnym oraz ustanowienie nowych praw do lokali w 2019 roku.

W 2019 roku nastąpiła zmiana posiadaczy **755** lokali w wyniku nabycia na rynku wtórnym, dziedziczenia, itp., z tego:

- nabycia prawa w wyniku kupna na rynku wtórnym - 375
- nabycia prawa do lokalu w wyniku darowizny - 114
- nabycia prawa do lokalu w wyniku zamiany - 9
- nabycia prawa do lokalu w wyniku licytacji komorniczej - 3
- nabycia prawa do lokalu w wyniku dziedziczenia - 242
- nabycia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w wyniku przetargu - 12

4.Ustanowiono 6 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.) - **3**

5.Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali:

W 2019 roku wpłynęło ogółem 50 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym: 43 z lokali mieszkalnych (14 lokatorskich i 29 własnościowych), z 6 garaży i z 1 lokalu użytkowego.

W okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku ustanowiono odrębną własność dla 50 lokali z tego:

- ze spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych - **45,**
- w tym:
- a) ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych - 13
 - b) ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych - 20
 - c) wyłonionych w drodze przetargu - 12
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych - **2**
 - ze spółdzielczych własnościowych praw do garaży - **3**

Zrealizowane zostały wszystkie wnioski złożone od stycznia do końca października 2019 roku (wszystkie osoby zainteresowane, które złożyły wnioski w tym okresie, zostały powiadomione o możliwości zawarcia aktów notarialnych, a następnie z osobami, które zgłosiły się do Spółdzielni, były zawierane akty notarialne ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali).

Na dzień 31.12.2019r. do realizacji w 2020 roku pozostało 10 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali złożonych w listopadzie i grudniu 2019 roku, dotyczących lokali mieszkalnych (3 lokatorskie, 5 własnościowych oraz 2 garaży).

W kwietniu 2019 roku były zawierane akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski w okresie od grudnia 2018r do lutego 2019r., we wrześniu 2019 r., z osobami, które złożyły wnioski od marca do czerwca 2019r, zaś w grudniu 2019r zostały zrealizowane wnioski złożone w okresie od lipca 2019r do października 2019r.

W roku 2019 roku były zawierane akty notarialne ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali z osobami, które wygrały przetargi ogłoszone przez Spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych (12 lokali), do których wygasł dotychczasowy tytuł prawny (10 lokali) oraz lokali stanowiących dotychczas własność Spółdzielni na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia z dnia 11 czerwca 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności i zbycie lokalu mieszkalnego (2 lokale).

6. Zmiany uchwał w sprawie określenia odrębnej własności lokali.

W 2019 roku z uwagi na zmianę przeznaczenia lokali nastąpiła zmiana uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, jak niżej:

- 1) zmiana Uchwały Nr XVII/2.33./2003 z dnia 24.04.2003r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w budynku mieszkalnym przy Al. Jachowicza 36 w Płocku, dokonana w Uchwale nr XXIX/2.3./2019 z dnia 18.07.2019r. z powodu zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego nr 28 na lokal użytkowy.
- 2) zmiana Uchwały Nr V/2.16./2004 z dnia 05.02.2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym przy ul. Dworcowej 34 w Płocku dokonana w Uchwale Nr XXIX/2.1.2019 z dnia 18.07.2019 r. z powodu zmiany przeznaczenia lokalu użytkowego nr A na lokal mieszkalny nr 66.
- 3) Zmiana Uchwały Nr XXI/2.19./2019 z dnia 29.05.2003 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym przy ul. Zgliczyńskiego (d. Wolskiego) nr 10 w Płocku dokonana w Uchwale Nr XXIX/2.2./2019 z dnia 18.07.2019 r. z powodu zmiany przeznaczenia lokalu użytkowego nr 107 na lokal mieszkalny.

7. Dane dotyczące formy własności lokali.

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

Treść	Stan na 31-12- 2016r.	Stan na 31-12- 2017r.	Stan na 31-12- 2018r.	Stan na 31-12- 2019r.
1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych				
ilość mieszkań ogółem:	12 437	12 438	12 438	12 433
w tym:				
a) - własnościowe prawo	7 167	7 152	7 120	7 099
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	2 125	311	88	84
b) - odrębna własność	4 892	4 926	4 988	5 033
w tym: - odrębna własność- bez członkostwa	1028	1 094	1 161	1 265
c) - mieszkania lokatorskie	245	232	208	197
d) - najem	53	51	50	49
e) - bez tytułu prawnego, w tym:	80	77	72	55
- wykluczeni/wykreśleni z lokatorskiego prawa	64	60	55	44
- pozostałe bez tytułu prawnego	16	17	17	11
2. Zestawienie form własności garaży				
ilość garaży ogółem:	985	985	985	985
w tym:				
a) - własnościowe prawo	567	567	559	556
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	101	13	3	6
b) - odrębna własność	124	124	132	135
c) - najem	294	294	294	294
3. Zestawienie form własności lokali użytkowych				
ilość lokali ogółem:	289	291	291	287
w tym:				
a) - własnościowe prawo	85	84	83	82
w tym: - własnościowe prawo bez członkostwa	17	1	0	2
b) - odrębna własność	24	28	29	29
- odrębna własność bez członkostwa	5	6	6	5
c)- najem lokali	163	162	162	160
d) - lokale na potrzeby własne	17	17	17	16
4. Ilość wynajmowanych części wspólnych nieruchomości (nie sumowane z ilością lokali) - stanowiących pożytki dla nieruchomości	27	22	21	20

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 2007 roku tj. od daty wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzającej korzystne dla członków warunki przekształceń mieszkań lokatorskich nastąpiły zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższa tabela.

PSML-W mieszkania	31.07. 2007	31.12. 2008	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433	12438	12438	12437	12437	12437	12437	12438	12438	12433
własnościowe	8555	8319	7548	7359	7315	7285	7260	7219	7192	7167	7152	7120	7099
odrębna własność	632	3112	4256	4504	4581	4651	4711	4786	4839	4892	4926	4988	5033
lokatorskie	3078	850	508	445	409	338	312	283	263	245	232	208	197
Inne: najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125	133	164	154	149	143	133	128	122	104

Z danych przedstawionych powyżej wynika, że nastąpiła znaczna zmiana ilości mieszkań lokatorskich na rzecz odrębnej własności, szczególnie w latach 2007-2009. Obecnie nastąpiła stabilizacja tempa przekształceń lokali w odrębną własność.

6. Gospodarka lokalami użytkowymi w najmie.

Na dzień 31.12.2019 roku stan wszystkich lokali w najmie, będących w zasobach Spółdzielni wyniósł 160 lokali oraz 16 lokali na potrzeby własne Spółdzielni.

W 2019 roku rozwiązano 15 umów najmu lokali użytkowych oraz dwie umowy na dzierżawę gruntu. Na ostatni dzień roku sprawozdawczego wynajęto – podpisano umowy dla 15 lokali użytkowych, w części w wyniku przetargów, przyjęcia ofert po nieskutecznych przetargach lub zawarcia umowy z następcą.

W 2019 roku ogłoszono i przeprowadzono 7 przetargów na zawarcie umowy najmu. Rozstrzygnięcie postępowania przetargowego i zawarcie umowy nastąpiło tylko dla lokali: nr 6 przy ul. Tysiąclecia 1 i nr 1 przy ul. Rembielińskiego 11, natomiast pozostałe przetargi były nieskuteczne z powodu braku ofert.

Niezależnie od ogłaszania w Tygodniku Płockim informacji o przetargu na zawarcie umowy najmu dla konkretnych lokali użytkowych. Na stronie internetowej Spółdzielni były także ogłoszenia, a ponadto była i jest umieszczana informacja o możliwości wynajęcia lokali użytkowych bez przetargu z przeznaczeniem na działalność handlowo – usługową.

Na dzień 31.12.2019 roku do wynajęcia pozostały 4 lokale w pawilonach usługowych. W roku 2019 nastąpiła dalsza stagnacja rynku wynajmu lokali użytkowych w porównaniu do lat wcześniejszych.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym w 2019 roku

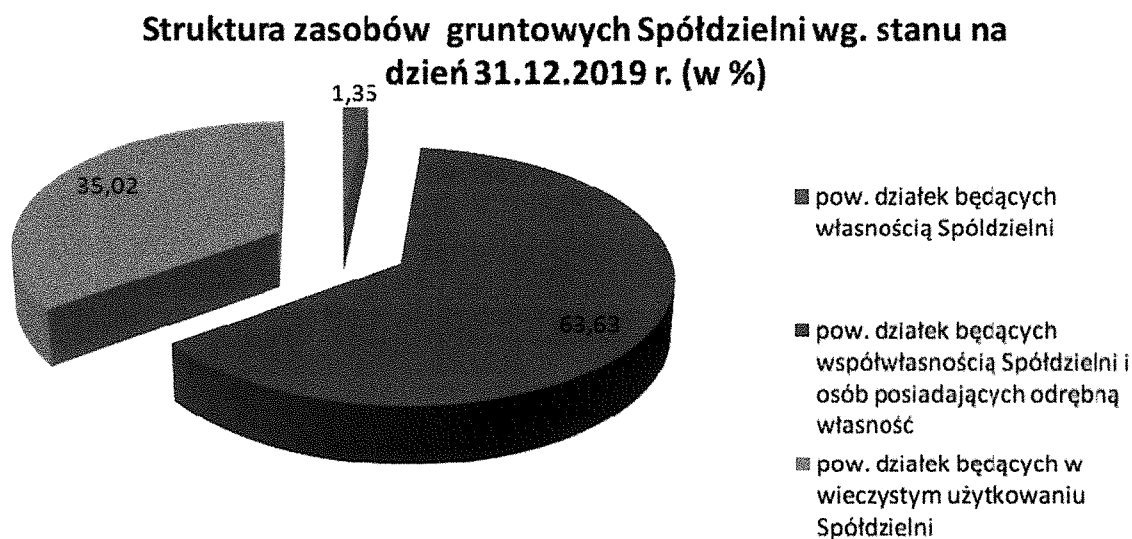
1. GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2019r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 699 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 850.536 m², z czego:

- **21** działek ewidencyjnych o powierzchni 11.441 m² będących własnością Spółdzielni;
- **302** działki ewidencyjne o powierzchni 541.209 m² będące współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali;
- **376** działek ewidencyjnych o powierzchni 297.886 m² będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

Zestawienie gruntów w zasobach PSMLW, wg stanu na dzień 31-12-2019r. przedstawia tabela nr 1, stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2019 r., przedstawia poniższy wykres:



2. NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 289 obiektami z tego:

- 202 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- 34 pawilonami,
- 52 garażami samochodowymi (w tym 1 wielopoziomowy),
- 1 obiektem garażowym w Bielsku.

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

Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na 31-12-2019r z podziałem na poszczególne Administracje Osiedli przedstawia Tabela nr 2, będąca załącznikiem do niniejszego sprawozdania.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię 13705 lokalami wynosi ogółem 592.986,53 m² w tym:

- 12 433 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 550 882,54 m²;
- 287 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 26 510,70 m²;
- 985 garaży o powierzchni użytkowej 15 593,29 m².

Z powyższej ilości, odrębną własność lokali stanowią 5 197 lokale o łącznej powierzchni 231 812,02 m², z tego:

- 5033 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 226 829,99 m²;
- 29 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 2 855,80 m²;
- 135 garaże o powierzchni użytkowej 2 126,23 m².

Liczba lokali według tytułów prawnych przedstawia się to następująco:

Wyszczególnienie	Odrębna własność	Własnościowe	Lokatorskie	Inne: najem, własne, bez tytułu prawnego	Ogółem
Lokale mieszkalne	5033	7099	197	104	12433
Lokale użytkowe	29	82	-	176	287
Garaże	135	556	-	294	985
Razem:	5 197	7 737	197	574	13 705

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 Administracje 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

przedstawiają je Zarządowi. Następnie Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o ich uchwalenie. 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. Plany na 2020 rok sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości: 202 budynki mieszkalne, 35 budynków 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 52 nieruchomości garażowych jednokondygnacyjnych (w tym jedna nieruchomość w Bielsku). 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 przeznaczonej na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni.

b) Realizacja remontów

Prace remontowe w 2019 roku prowadzone były wg planów remontów na 2019 rok. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W”. W roku 2019 przeprowadzone zostały 122 postępowania przetargowe. Przetargi nieograniczone poprzedzone były ogłoszeniami w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, gdzie również dostępne były materiały przetargowe.

Wydatki poniesione w 2019 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **11.353.509,45 złotych**, z tego:

- **10.091.509,79 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego;
- **608.386,86 złotych** - remonty lokali stanowiących mienie Spółdzielni, ewidencjonowane bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- **653.612,80 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, ewidencjonowane w koszty eksploatacji i utrzymania.

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2019 roku:

Remont elewacji 2 budynków mieszkalnych- częściowo i 1 pawilonu:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Dworcowa 45; Narodowych Sił Zbrojnych 11;
- pawilon przy ulicy: Jachowicza 38A;

Remont dachu na 3 budynkach mieszkalnych i częściowo na 1 pawilonie:

- budynki mieszkalne przy ul.: Jachowicza 36; Tysiąclecia 7/1; Tysiąclecia 9;
- pawilon przy ul: Okrzei 1a;

Remont okien w 2 budynkach częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Hermana 3; Mickiewicza 23;

Remont drzwi wejściowych w 2 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Mieszka I-go 4 -2 szt; Rembielińskiego 13-8 szt.;

Remont terenów utwardzonych 5 455,07m²:

- na terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi 1.552,98 m² (Mieszka I-go 4a; Miodowa 16; Królowej Jadwigi 3; Batalionów Chłopskich 5; Batalionów Chłopskich 5/1; Chopina 65; Ruskich 5)
- na terenach zabudowanych pawilonami 669,81 m² (Batalionów Chłopskich 7, Obrońców Płocka 1920r. nr 20);
- na terenach do wspólnego korzystania w osiedlach 3.232,28m² (Osiedle Kochanowskiego- 23,50m²; Osiedle Tysiąclecia - 216,30 m², Osiedle Łukasiewicza - 1.430,98 m², Osiedle Dworcowa – 999,92 m², Osiedle Rembielińskiego – 561,58 m²);

Remont 3 szt dźwigów osobowych:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Reja 26-kl.II-1 szt; Gawareckiego 8-kl. I oraz III -2 szt.

Remont klatek schodowych - ściany i sufity w 19 budynkach mieszkalnych + jeden budynek częściowo- łącznie 73 klatki oraz w 1 pawilonie - 1 klatka:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 40a - 1 kl; Kochanowskiego 15a - 2 kl; Kochanowskiego 23 - 4 kl; Kochanowskiego 21 - 1 kl; Kochanowskiego 33 - kl.IV i V; Lotników 7 - 4 kl; Traugutta 8 - 4 kl; Mieszka I-go 2 - 4 kl; Hermana 4 - 2 kl; Miodowa 16 - 1 kl Morykoniego 3 - 4 kl; Morykoniego 5 - 8 kl; Mickiewicza 23 -5 kl; Dworcowa 37 - 2 kl; Rembielińskiego 5 - 8 kl; Płockiego 8 - 3 kl; Narodowych Sił Zbrojnych 11 - 6 kl; Gawareckiego 6 - 4 kl; Rembielińskiego 1/1 - 4 kl; Płockiego 2 - 4 kl.
- pawilon przy ulicy: Jachowicza 33/4;

Remont klatek schodowych - posadzki i biegi schodowe w 13 budynkach i w 1 budynku częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 40a; Kochanowskiego 23; Kochanowskiego 33 - kl. IV i V ; Lotników 7; Traugutta 8; Mieszka I-go 2; Hermana 4; Morykoniego 3; Morykoniego 5; Rembielińskiego 5; Narodowych Sił Zbrojnych 11; Gawareckiego 6; Rembielińskiego 1/1; Płoskiego 2;

Remont biegów i podestów na parterze w 4 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 15a; Mickiewicza 23; Dworcowa 37; Płoskiego 8;

Remont instalacji elektrycznej w 13 budynkach i w 1 budynku częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 38b; Kochanowskiego 33 - kl. IV oraz V; Północna 30; Kolegialna 29a; Traugutta 8; Dąbrówki 2; Mieszka I-go 2; Tysiąclecia 7; Tysiąclecia 7/1; Tysiąclecia 9; Hermana 4; Miodowa 16; Kossobudzkiego 5; Rembielińskiego 13;

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - poziom w 17 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 15; Kochanowskiego 17; Kochanowskiego 19; Kochanowskiego 31; Obrońców Westerplatte 14/1; Obrońców Westerplatte 16; Kolegialna 25; Batalionów Chłopskich 9; Łukasiewicza 26; Morykoniego 1; Morykoniego 2; Morykoniego 3; Morykoniego 5; Lasockiego 22; Reja 26; Chopina 66; Dworcowa 34;

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - pion w 1 budynku:

- budynek mieszkalny przy ulicy: Dworcowa 34-6 szt.;

Wymiana wodomierzy w 39 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Północna 30a; Bielska 30; Bielska 30A; Kochanowskiego 3b; Obrońców Westerplatte 2/1; Obrońców Westerplatte 10/1; Obrońców Westerplatte 10/2; Obrońców Westerplatte 18; Lotników 7; Jachowicza 35; Tysiąclecia 7/1; Dąbrówki 2; Hermana 2; Tysiąclecia 9; Tysiąclecia 7; Piasta Kołodzieja 3; Piasta Kołodzieja 1; Zgliczyńskiego 1/1; Królowej Jadwigi 5; Królowej Jadwigi 7; Królowej Jadwigi 11; Gałczyńskiego 14; Łukasiewicza 7; Łukasiewicza 22; Morykoniego 1; Morykoniego 3; Lasockiego 19; Reja 19; Reja 26; Dworcowa 37; Chopina 57; Dworcowa 34; Gawareckiego 3; Kossobudzkiego 6; Rutskich 2; Rutskich 4; Rutskich 8; Narodowych Sił Zbrojnych 9; Narodowych Sił Zbrojnych 13.

Remont korytarzy piwnicznych:

- posadzki i ściany w 11 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Bielska 30; Bielska 36/1; Obrońców Westerplatte 4/1; Obrońców Westerplatte 10/1; Obrońców Westerplatte 10/2; Obrońców Westerplatte 14/1; Obrońców

Westerplatte 20/1; Jachowicza 36; Morykoniego 3; Morykoniego 5; Mickiewicza 23;

- ściany w 8 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Mieszka I-go 2; Hermana 4; Narodowych Sił Zbrojnych 11; Gawareckiego 6; Płoskiego 2; Rembielińskiego 1/1; Rembielińskiego 5; Płoskiego 8;
- zejścia do piwnic w 7 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Miodowa 16, Morykoniego 3; Morykoniego 5; Rembielińskiego 5; Narodowych Sił Zbrojnych 11; Gawareckiego 6; Płoskiego 2;

Remont schodów wejściowych do 7 budynków:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Królowej Jadwigi 5; Królowej Jadwigi 7; Królowej Jadwigi 9; Rembielińskiego 13; Ruskich 2; Narodowych Sił Zbrojnych 15; Kossobudzkiego 3.

Remont przyłączy kanalizacji deszczowej w 7 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Batalionów Chłopskich 9; Łukasiewicza 26; Morykoniego 1; Morykoniego 2; Morykoniego 3; Morykoniego 5; Królowej Jadwigi 2;

Przebudowa sieci wodociągowej wraz z budową przyłączy do budynków, remont pomieszczeń w budynku z zabudową zestawem pompowym w 2 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Chopina 67; Chopina 65.

Wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich w 4 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Hermana 3; Mieszka I-go 1; Mieszka I-go 4; Łukasiewicza 12.

Remont altanki śmietnikowej:

- budynek mieszkalny przy ulicy: Kolegialnej 38;

Wykonano częściową rozbiórkę budynku przy ul. Mieszka I-go 4 a.

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 obejmowała 215 nieruchomości zabudowanych: w tym 201 budynków mieszkalnych, 13 pawilonów i 1 garaż wielopoziomowy.

Z prowadzonej od 01.01.2001r., odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencji wpływów z odpisów na fundusz remontowy i wydatków funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001–2019 w 145 nieruchomościach jest ujemny (w 141 budynkach mieszkalnych i 4 pawilonach), a

w 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 następował spadek przychodów z odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych. Spadek w roku 2019 w stosunku do 2012 roku wyniósł 12,50%. Średni odpis na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych w 2012 roku wynosił 1,81 zł/m²p.u./m-c, a w 2019 roku wyniósł 1,59 zł/m²p.u./m-c.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2019r:

L.p.	Wyszczególnienie	2019 rok [zł]
1	2	3
I.	BILANS OTRWARCIA na dzień 01.01.2019r	4 889 678,40
II.	PRZYCHODY	10 911 814,63
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-odpis od lokali mieszkalnych	10 499 328,18
	-odpis od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	64 001,88
	-odpis od lokali użytkowych w pawilonach	107 982,68
	-odpis od garażu w budynku mieszkalnym	9 323,64
	-odpis od garażu wielopoziomowego	6 493,08
	- z podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej - część kwoty wynikającej z Uchwały nr 9/2019 z dnia 11.06.2019r Walnego Zgromadzenia PSML-W	201 517,36
	-inne wpływy	23 167,81
III.	WYDATKI	10 091 509,79
	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-remonty budynków mieszkalnych	9 704 523,43
	-remonty pawilonów	85 996,17
	-remonty garażu wielopoziomowego	3 318,82
	pozostałe	297 671,37
IV.	STAN NA DZIEŃ 31.12.2019r	5 709 983,24

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.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2019 z dnia 22.01.2019 r. został uchwalony Plan rzeczowo-finansowy funduszu inwestycyjnego w roku 2019 w zasobach PSML – W.

Sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo- finansowego zadań inwestycyjnych w roku 2019 zawiera poniższa tabela.

L.p.	Zakres prac	Plan	Realizacja – kwoty w wysokościach wynikających z poniesionych kosztów (faktur).	Stan funduszu inwestycyjnego wg ewidencji księgowej z uwzględnieniem amortyzacji środków trwałych w latach następnych zgodnie z ustawą o rachunkowości
1	Środki funduszu inwestycyjnego	2 098 866,29	2 083 953,92	2 098 866,29
1.1	Z nadwyżki bilansowej 2018-Uchwała nr 9/2019 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 11.06.2019r		210 000,00	210 000,00
1.2	RAZEM (pkt.1+1.1)	2 098 866,29	2 293 953,92	2 308 866,29
2	Wydatki			
2.1	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej Obrońców Westerplatte 6a	150 000,00	136 820,96	1 140,18
2.2	Zagospodarowanie istniejącego placu zabaw przy terenie oddanym w użyczenie Gminie Miasto Płock części działek o nr ewidencyjnym 636/32 i 636/33 w celu realizacji skweru rekreacyjno-wypoczynkowego. Zagospodarowanie istniejącego placu zabaw polega w szczególności na wykonaniu 275,80 m2 nawierzchni tłumiącej wylewanej, 16,30m2 nawierzchni chodnikowej, 325,90m2 nawierzchni trawiastej, 93,6mb ogrodzenia z furtką oraz przeniesieniu 3 urządzeń zabawowych i montażu zestawu zabawowego, huśtawki, piaskownicy W rejonie ul.Chopina/Otolińska na części działki o nr ewidencyjnym 636/33 (obręb 7)	200 000,00	209 146,34	165 916,37
2.3	Wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej (104,6mb), przebudowa sieci energetycznej (43mb), wykonanie nawierzchni z kostki brukowej 8 cm (653,90m2) W rejonie ulicy Rutskich na działkach o numerze ewidencyjnym 504/16, 504/24 (obręb 4)	300 000,00	329 548,19	329 548,19
2.4	Zwrot wydatku za zmianę sposobu użytkowania lokalu (zadanie inwestycyjne realizowane w 2017r) w związku z pokryciem tego wydatku wkładem mieszkaniowym. ul. Batalionów Chłopskich 5/1 nr 106		-23 756,00	-23 756,00
2.5	Amortyzacja urządzeń zabawowych z planu inwestycyjnego 2018			3 313,92
2.6	RAZEM (pkt 2.1 ÷2.5)	650 000,00	651 759,49	476 162,66
3	Wynik na dzień 31.12.2019r z (pkt 1.2 – 2.6)	1 448 866,29	1 642 194,43	1 832 703,63

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 należytym stanie technicznym zasobów poprzez dokonywanie remontów i konserwacji,
- utrzymywanie w należytym 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 interwencje 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 sprzątnia klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie miejsc 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 2019 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, Monika Bączek, 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, 09-230 Bielsk ul. Spółdzielcza 5;
 - ✓ Tysiąclecia (½ osiedla) i Łukasiewicza „ELZART” Usługi Elektroniczne inż. Wiesław Michalski 09-400 Płock, ul. Płockiego 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 2019 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 20,1 tys. zgłoszeń, z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 5,6 tys.
- elektrycznych 5,9 tys.
- ogólnobudowlanych 4,7 tys.
- domofonowych 1,8 tys.
- antenowych 1,3 tys.
- dźwigowych 0,8 tys.

b) Energia cieplna

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii cieplnej oraz prawidłowe jej wykorzystywanie. Energia cieplna 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 cieplna 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 2019 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

zróznicowane i wynosiły w lokalach mieszkalnych 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
Rok 2019	46,30 zł/GJ + 23% podatku VAT

W zakresie gospodarki cieplnej prowadzona jest ewidencja zużycia energii cieplej 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, Królewieckiej 3, Dworcowej 45 i Otolińskiej 17, rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują firmy zewnętrzne, natomiast w 3 budynkach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne tj. Kolegialnej 30 i 38 oraz Dworcowej 12b, rozliczenia energii cieplnej dokonuje Spółdzielnia.

Rozliczenie wyniku na pozostałych budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10, w którym ilość lokali jest większa niż 10, odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanej, natomiast w budynkach innych niż mieszkalne, rozliczenie energii cieplnej następuje na podstawie faktur wystawianych przez Administrację Osiedli w kwotach pokrywających ponoszone koszty.

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2019 roku za energię ciepłą, dokonane zostało w miesiącu lutym 2020 roku.

Od roku 2004 w związku z prowadzonym procesem termomodernizacji budynków mieszkalnych oraz panującymi warunkami atmosferycznymi, 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
2019	32,273832	6,563734	38,837566	322 578,341

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

Na podstawie składanych oświadczeń w miesiącu grudniu 2019 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 22 530 osób, z czego 19 303 osób (85,7%) zadeklarowało gromadzenie odpadów w sposób selektywny, natomiast 3 227 osób (14,3%) zadeklarowało gromadzenie odpadów komunalnych w sposób nieselektywny.

Opłaty miesięczne dla lokali mieszkalnych w roku 2019r wynosiły 16 zł za osobę w przypadku odpadów zmieszanych i 11 zł za osobę w przypadku odpadów zbieranych i odbieranych w sposób selektywny.

Ogółem w zasobach Spółdzielni na 288 obiektów, do gromadzenia odpadów komunalnych służy 101 altanek śmietnikowych i punktów do selektywnego gromadzenia odpadów, komory zsypowe na odpady pozostałe po segregacji w 34 budynkach oraz 22 punkty na odpady segregowane.

W styczniu 2020 roku Spółdzielnia przekazała do Urzędu Miasta Płocka Wydziału Kształtowania Środowiska harmonogram odbioru odpadów komunalnych z lokali mieszkalnych jak również poinformowała mieszkańców o usytuowaniu miejsca na gromadzenia odpadów komunalnych.

W związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz uchwałami Rady Miasta Płocka, **od 01 lutego 2020 roku każdy mieszkaniec jest zobowiązany do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.** Wysokość opłaty za odbiór odpadów segregowanych dla lokali mieszkalnych od 01 lutego wynosić będzie 26 złotych od osoby miesięcznie, a przypadku niedopełnienia tego obowiązku będzie naliczona opłata podwyższona w wysokości 52 złotych od osoby miesięcznie.

W wyniku protestu mieszkańców Płocka, jak również rozmów przedstawicieli Spółdzielni z Prezydentem Miasta Radni Miasta Płocka uchwałą nr 288/XV/2019 przenieśli obowiązek zapewnienia pojemników do gromadzenia odpadów na Gminę – Miasto Płock.

Niemniej jednak Spółdzielnia ma za zadanie przypisanie altanek do budynków bądź klatek schodowych w taki sposób, aby w przypadku kontroli, do której zobowiązana jest zarówno firma wykonawcza działająca na zlecenie gminy, jak również gmina, zmniejszyć ilość mieszkańców, którzy będą musieli ponieść konsekwencję nieprawidłowej segregacji.

Ponadto w związku z obowiązkiem segregacji i zaleceniami Urzędu Miasta Płocka Spółdzielnia będzie sukcesywnie zamykać zsypy w budynkach wysokich.

Od 1 lipca 2020 roku w ramach opłaty otrzymamy możliwość tylko raz do roku oddać bezpłatnie odpady budowlane lub rozbiórkowe w ilości jednego worka o pojemności 1 metra sześciennego. Pozostałe odpady będzie można oddać zamawiając kolejne worki za opłatą 541 zł lub oddać w PSZOK według cennika.

Z gminnego systemu odbioru odpadów komunalnych od 1 lipca 2020 roku Gmina wyłączyła nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, jak również nieruchomości zamieszkałe w części, w której nie zamieszkują mieszkańcy.

Opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Gminy Płock, dokonuje Spółdzielnia w wysokości wynikającej ze składanej zbiorczej deklaracji. Dane w deklaracjach dla poszczególnych nieruchomości wynikają ze składanych oświadczeń przez posiadaczy osoby posiadające tytuł prawny do lokali.

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 tj. 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 należyтым 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 nieco ponad 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 28 rejonów obsługiwały służby Spółdzielni, zaś 11 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),
- sprawy dotyczące barier architektonicznych, które są znacznym utrudnieniem dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- sprawy związane z obowiązkiem segregacji odpadów komunalnych,

- nieprzestrzeganie zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju i. in.),
- bezkonfliktowego zamieszkiwania,
- usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta,
- montowania suszarek do bielizny za oknami i balkonami,
- nie wywiązywania się ze społecznego sprzątnia klatek schodowych,
- sprawy związane z wycinką drzew i krzewów oraz nasadzeniami.

Nadmienić należy, że usuwanie zniszczeń spowodowanych dewastacją - lekkomyślnością młodzieży, wymaga wydatkowania środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na inny cel np. tworzenie zieleńców w miejscach do tego przeznaczonych czy na zakup urządzeń zabawowych dla dzieci.

Dane finansowe za 2019 rok

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **140 634 228,01 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 wykazujący:
 - zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **2 604 531,17 zł**
 - wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (znak minus) **2 318 205,19 zł,**
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2019 rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę **2 044 741,87 zł,**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2019 rok obrotowy wykazujący przyrost środków pieniężnych o **3 218 929,79 zł,**
- 5) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Roczne sprawozdanie finansowe Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku corocznie poddawane jest badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą PSML–W. W roku 2019 jest to KPW Audytor Sp z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2019 r.:

1. Wartość aktywów trwałych	68 995 946,27 zł
w tym:	
– wartości niematerialne i prawne	0,00 zł
– rzeczowe aktywa trwałe	68 969 311,27 zł
– długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 635,00 zł
2. Wartość aktywów obrotowych	71 638 281,74 zł
– zapasy	0,00 zł

– należności krótkoterminowe	3 649 750,04 zł
– inwestycje krótkoterminowe	42 286 940,63 zł
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 701 591,07zł
3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu	92 519 593,55 zł,
w tym zysk netto 2 604 531,17 zł.	
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	48 114 634,46 zł,
w tym:	
– rezerwy na zobowiązania	1 984 281,99 zł
– zobowiązania krótkoterminowe	44 994 221,92 zł
<i>(z tytułu dostaw i usług 14 423 010,14 zł)</i>	
<i>(pozostałe zobowiązania 1 589 133,82 zł)</i>	
<i>(fundusze specjalne 28 982 077,96 zł, w tym dodatnie salda funduszu remontowego w kwocie 28 785 460,85 zł)</i>	
– rozliczenia międzyokresowe bierne	1 136 130,55 zł.

Ogółem suma bilansowa zarówno aktywów jak i pasywów wykazuje kwotę 140 634 228,01 zł.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2019 nastąpiła zmiana sposobu prezentacji:

1. danych dotyczących należności z tytułu opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – Pozycja B.II.3.a) Aktywa obrotowe pozycja Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek oraz Pozycja B.III.3.d) Pasywa, Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w pozycji Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek.

W roku 2018 z należności z tytułu opłat za korzystanie z lokali wykazywane, jako saldo wynikające z kwot zaległości i nadpłat. Natomiast w roku 2019 wykazane są w szyku rozwartym wykazującym kwotę ogółem zaległości, jako należności wobec Spółdzielni oraz kwotę nadpłat, jako kwotę zobowiązań Spółdzielni względem użytkowników lokali – dane wynikające z programu pomocniczego „Czynsze”.

2. funduszu remontowego – fundusz remontowy tworzą spółdzielnie mieszkaniowe z odpisów w koszty w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz innych źródeł określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiana sposobu prezentacji polega na przedstawieniu sumy sald dodatnich oraz sumy sald ujemnych funduszu remontowego, na podstawie prowadzonej ewidencji analitycznej funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, które wykazujemy w bilansie:

- w pozycji B.III.4 pasywów suma sald dodatnich funduszu remontowego,
- w pozycji B.IV aktywów suma sald ujemnych funduszu remontowego.

Powyższe wynika ze zmiany sposobu prezentacji danych bilansowych.

Wynikiem zmiany sposobu prezentacji jest zmiana wysokości sumy bilansowej.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 2 237 199,96 zł (w roku poprzednim o 2 683 288,77 zł), co spowodowało spadek tych aktywów o 3,1 %, przy czym przeniesienie prawa do lokali na odrębną własność spowodowało zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego netto o 386 078,63 zł (w roku poprzednim 537 693,30 zł), natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia) jego wartość zmalała o 2 335 605,83 zł (w roku poprzednim 2 353 461,11 zł).

Wartość aktywów obrotowych, w porównaniu z rokiem 2018 uległa wzrostowi o kwotę 27 733 065,26 zł, na co znaczący wpływ ma odmienny niż w roku 2018 sposób prezentacji funduszu remontowego w bilansie, gdzie w pozycji rozliczenia międzyokresowe przedstawione są ujemne wyniki na nieruchomościach w kwocie 23 075 477,61 zł. Bez uwzględnienia ujemnych wyników na funduszu remontowym aktywa obrotowe ukształtowały się w wysokości 48 562 804,13 zł tj. wzrosły o kwotę 4 657 587,65 zł. Ogółem kwota aktywów obrotowych na koniec 2019 roku wyniosła 71 638 281,74 zł, z czego:

- stan zapasów wynosi 0,00 zł (Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej),
- należności krótkoterminowe wzrosły o 1 211 289,11 zł i wynoszą 3 649 750,04 zł,
- stan inwestycji krótkoterminowych wzrósł o 3 218 929,79 zł i wynosi 42 286 940,63 zł. Inwestycje krótkoterminowe w PSML–W stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych,
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynoszą 25 701 591,07 zł (w tym, na skutek zmiany sposobu prezentacji, kwota ujemnych wyników na funduszu remontowym wynosi 23 075 477,61 zł). Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują również kwotę ujemnych wyników w nieruchomościach, w których koszty przewyższyły przychody oraz ujemny wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na łączną kwotę 2 365 503,65 zł.

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

- kwota stanowiąca sumę wyników ujemnych w nieruchomościach (–) 1 148 075,04 zł
(w roku 2018 (–) 989 875,94 zł)
- kwota kosztów SOiK niepokryta z wpłat członków Spółdzielni oraz pozostałych przychodów uzyskiwanych z tej działalności (–) 1 217 428,61 zł
(w roku 2018 (–) 1 172 657,16 zł)

Natomiast suma wyników dodatnich w kwocie (+) 47 298,46 zł (w roku 2018 (+) 99 478,94 zł) została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 2 044 741,87 zł, tj. o 2,2 %, przy czym:

- kapitał (fundusz) podstawowy (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych, udziałowy) zmniejszył się o 1 901 639,05 zł – między innymi

w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesienia lokali na odrębną własność itp.

- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 132 105,89 zł, w tym zgodnie z Uchwałą nr 9/2019 z dnia 11 czerwca 2019 roku Walnego zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018 i przeznaczania części nadwyżki bilansowej z roku ubiegłego w wysokości 130 979,92 zł na zasilenie tego funduszu.
- wykazana w bilansie kwota zysku netto za rok 2019 jest niższa o 7 920,08 zł niż w roku poprzednim i wynosi 2 604 531,17 zł.
- w pozycji pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe – fundusz inwestycyjny wystąpił spadek o kwotę 266 162,66 zł. Stan funduszu inwestycyjnego na koniec 2019 roku wynosi 1 832 703,63 zł i jest to stan funduszu nie uwzględniający całkowicie poniesionych wydatków inwestycyjnych, które obejmują również środki trwale amortyzowane zgodnie z ustawą o rachunkowości stanowiące koszty przyszłych okresów.

Stan funduszu inwestycyjnego (ewidencja pozabilansowa) uwzględniający faktyczną kwotę poniesionych wydatków w latach 2017 i 2018 oraz 2019 w wysokościach wynikających z wystawionych przez dostawców towarów i usług faktur VAT z uwzględnieniem obowiązujących przepisów o VAT - ewidencja pozabilansowa wynosi **1 642 194,43 zł**.

Skrócony Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2019 roku przedstawia załączona tabela nr 3.

Rachunek zysków i strat PSMLW

sporządzony za okres od 01-01-2019r. do 31-12-2019r. (stanowiący załącznik nr 4 do niniejszego sprawozdania – Tabela nr 4) został sporządzony wg wariantu porównawczego i przedstawia się następująco:

– koszty wg rodzaju	64 671 362,85 zł
– pozostałe koszty operacyjne	369 173,10 zł
– koszty finansowe	0,03 zł
Razem koszty	65 040 535,98 zł

– przychody netto ze sprzedaży	64 286 578,35 zł
– pozostałe przychody operacyjne	815 839,10 zł
– przychody finansowe	861 491,51 zł
Razem przychody	65 963 908,96 zł

Zysk brutto na działalności Spółdzielni 923 372,98 zł,

w tym:

- wynik na działalności GZM (ujemny) (–) 2 318 205,19 zł.
- wynik brutto na działalności gospodarczej (+) 3 241 578,17 zł

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 637 047,00 zł, zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 2 604 531,17.

Wynik na działalności GZM w kwocie (-) 2 318 205,19 zł. stanowi:

– sumy wyników ujemnych na nieruchomościach	(-) 1 148 075,04 zł
– kwoty pokrycia części kosztów Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej	(-) 1 217 428,61 zł
– sumy wyników dodatnich na nieruchomościach	(+) 47 298,46 zł

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2019 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 2019 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 kanalizację w wysokości 610 tys. zł.	28 425 624,34	27 329 543,57	- 1 096 080,77
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	9 520 644,56	9 512 019,20	- 8 625,36
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	753 931,39	776 969,45	23 038,06
3.	Garáže (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	307 523,82	288 415,31	- 19 108,51
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ		1 523 800,40	306 371,79	- 1 217 428,61
C. LOKALE W NAJMIE				
1.	Garáže wynajmowane	209 910,10	330 639,59	120 729,49
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 269 720,32	2 595 791,24	1 326 070,92
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	4 613,36	246 583,62	241 970,26
4.	Pozostałe pożytki	15 833,40	258 626,71	242 793,31
D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ				
1.	Sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp.	62 163,39	64 020,10	1 856,71
2.	Pozostała działalność operacyjna	369 173,10	815 839,10	446 666,00
3.	pozostała działalność finansowa	0,03	861 491,51	861 491,48
E. WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM		42 462 938,21	43 386 311,19	923 372,98
w tym:				
	a) dotyczący działalności GZM			- 2 318 205,19
	b) na działalności gospodarczej brutto			3 241 578,17
F. PODATEK DOCHODOWY CIT				637 047,00
G. WYNIK FINANSOWY NETTO (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				2 604 531,17
I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	22 885 618,81	29 274 495,68	6 388 876,87
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 6 388 876,87	- 6 388 876,87
J. OGÓŁEM PSMLW		65 348 557,02	66 271 930,00	923 372,98

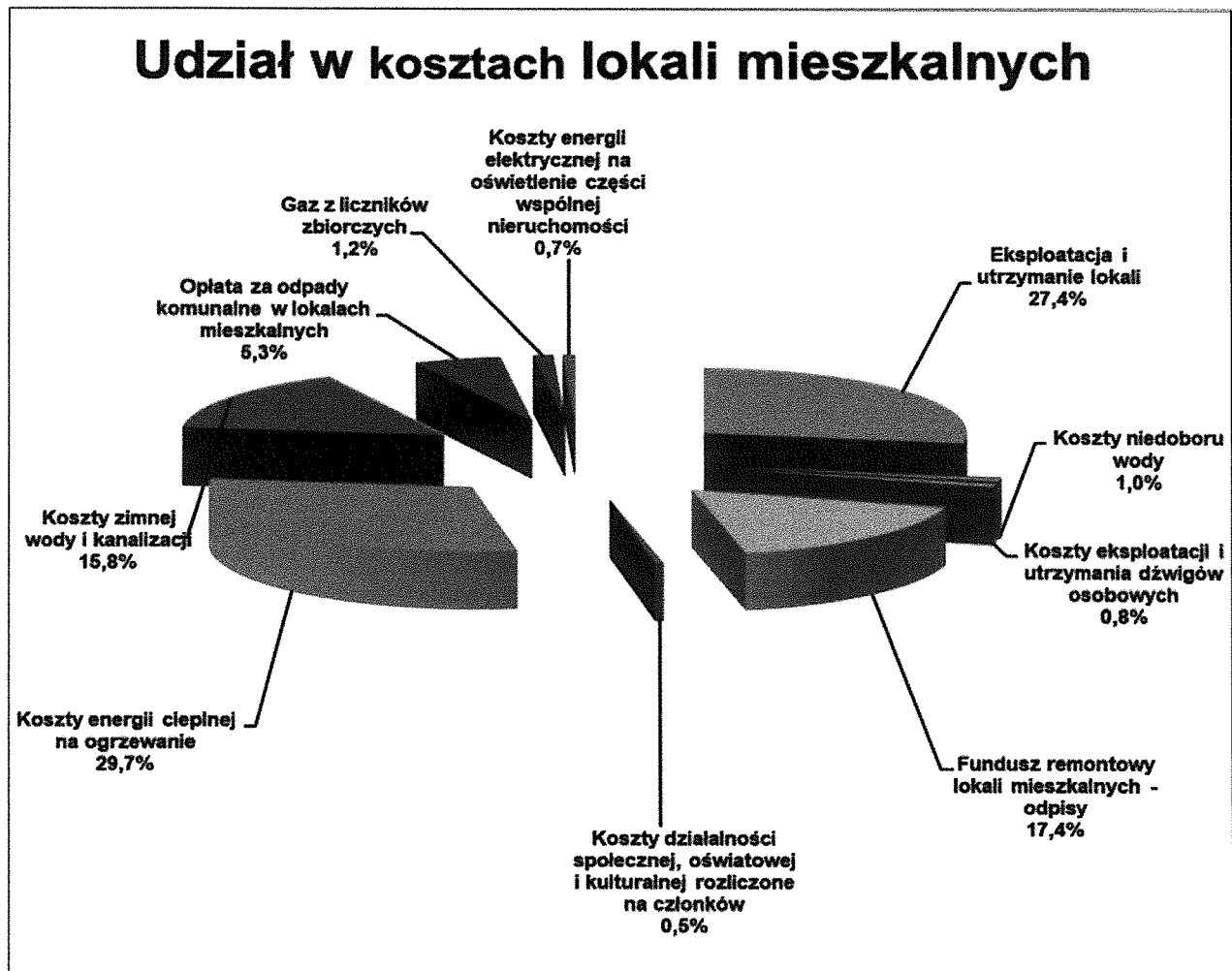
Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 27,4% wydatków.

Koszty energii cieplnej stanowią 29,7% kosztów, koszty wody 15,8%. Opłata za odpady komunalne to 5,3%.

Natomiast 17,4% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2018-2019 udział kosztów energii cieplnej zmniejszył się o 0,6%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zwiększył się o 0,6%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zwiększył się o 1,0%, a odpisów na fundusz remontowy zmniejszył się o 0,5%.

Na wykresie poniżej przedstawiamy rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi w 2019 roku.



Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2018-2019

Wyszczególnienie	2018	2019
	Udział	
Eksploracja i utrzymanie lokali	26,4%	27,4%
Koszty niedoboru wody	1,1%	1,0%
Koszty dozoru budynków 8-kondygnacyjnych	0,5%	0,8%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	0,8%	0
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	17,9%	17,4%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,5%	0,5%
Koszty energii ciepłej na ogrzewanie	30,3%	29,7%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	15,2%	15,8%
Oplata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych	5,4%	5,3%
Gaz z liczników zbiorczych	1,2%	1,2%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,7%	0,7%
Razem lokale mieszkalne	100,0%	100,0%

Propozycja podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej nie pokrywającej wysokości planowanych kosztów oraz uzyskane wyniki za 2019 rok, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału zysku netto z działalności gospodarczej za 2019 rok w wysokości **2 604 531,17 zł**:

- po przeznaczeniu kwoty **195 995,91 zł netto** (241 970,26 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 (**2 408 535,26 zł netto**) proponuje się rozliczyć następująco:

- 1) **958 942,75 zł** – na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach,
- 2) **1 217 428,61 zł** – na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, przewyższających wpływy z tytułu naliczeń opłat od członków na cele SOiK,
- 3) **122 163,90 zł** – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni,
- 4) **110 000,00 zł** – na zasilenie funduszu inwestycyjnego, z którego realizowane mogą być inwestycje dotyczące mienia Spółdzielni, np. modernizacje pawilonów wynajmowanych, nowe parkingi, place zabaw itp.

Podsumowując rok 2019, 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.

Nie wystąpiły żadne istotne przyczyny gospodarcze oraz ustawowe, które spowodowałyby zagrożenie działalności Spółdzielni. Spółdzielnia posiada płynność finansową (wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31.12.2019 r. wynosi **2,09** 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.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej nie przewiduje zagrożenia kontynuowania działalności w roku 2020, pomimo trwania procesu wyodrębniania się lokali, gdyż poza nielicznymi lokalami (użytkowymi w odrębnych pawilonach) zarządzanie lokalami wyodrębnionymi jest prowadzone nadal przez PSML-W.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Zarząd Spółdzielni uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta

wciąż się zmienia, do tej pory Spółdzielnia nie odnotowała zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółdzielni. Wynik bilansowy za rok 2019 jest porównywalny z wynikiem za rok poprzedni.

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 31.12.2019 r. wyniosła **4 393 453,81 zł** (na koniec 2018 roku kwota zadłużenia wynosiła 5 138 311,51 zł) i uległa obniżeniu o 744 857,70 zł.

Z kwoty zaległości ogółem na poszczególne rodzaje lokali przypada:

– lokale mieszkalne	3 969 295,94 zł
– garaże	13 647,13 zł
– lokale użytkowe	410 510,74 zł

OGÓŁEM ZADŁUŻENIE	4 393 453,81 zł
--------------------------	------------------------

W ogólnej kwocie zadłużenia kwota należności nieprzekraczająca jednomiesięcznego wymiaru opłat wynosi **519 087,33 zł**, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych	434 712,35 zł
- w przypadku garaży	3 916,00 zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem	19 385,02 zł
- lokali użytkowych z odrębną własnością	2 907,73 zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu	58 166,23 zł

Pozostała kwota 3 874 366,48 zł stanowi już ponad jednomiesięczne zadłużenie użytkowników lokali. W tej kwocie należności od byłych najemców lokali użytkowych wynoszą 47 460,62 zł.

Na ostatni dzień roku sprawozdawczego kwota zadłużenia ogółem wynosiła 4 393 453,81 zł, w związku z powyższym w ciągu 2019 roku nastąpił znaczny spadek kwoty zaległości o 744 857,70 zł z tego:

– z tytułu opłat za lokale mieszkalne	- spadek o 850 168,12 zł
– z tytułu opłat za garaże	- spadek o 507,58 zł
– z tytułu opłat za lokale użytkowe	- wzrost o 105 818,00 zł.

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	Różnica 2018(-)2019
lokale własnościowe	2 684 282,60	2 288 538,78	- 395 743,82
lokatorskie	221 937,57	198 032,32	- 23 905,25
odrębna własność	1 124 125,10	982 335,33	- 141 789,77

pozostałe (najem i bez tytułu prawnego)	789 118,79	500 389,51	-288 729,28
RAZEM	4 819 464,06	3 969 295,94	- 850 168,12

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2019 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat w skali Spółdzielni wyniósł 6,57 % (za 2018 rok wynosił 7,53 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł 6,57 % (za rok 2018 wyniósł 7,81%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł 1,77 % (za 2018 rok wyniósł 1,86 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2019 wyniósł 7,29 % (za 2018 rok wyniósł 5,27 %).

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

- lokale przydzielone na warunkach własnościowego prawa	55 427,47 zł
- lokale wyodrębnione (odrębna własność)	5 281,88 zł
- lokale wynajmowane, dzierżawy gruntu i pozostałe	302 340,77 zł
- należności od byłych najemców i dłużników	47 460,62 zł
OGÓŁEM	410 510,74 zł

Załączone do niniejszego sprawozdania Tabele nr 5, 6 i 7 zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2018 i 2019 (kwoty zaległości wykazano w złotych) tj.:

Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale w latach 2018–2019.

Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2018 – 2019.

Tabela nr 7 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2018-2019.

Kwota zadłużenia w poszczególnych kwartałach roku jest zmienna. Najwięcej opóźnień w opłatach zauważa się w drugim i trzecim 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 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 zasądzzonego 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 zasądzonych zadłużenia w księdze wieczystej lokalu – wszystkie lokale z odrębną własnością posiadają księgi wieczyste.

Prowadzone były czynności eksmisyjne do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych podstawionych 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 2019 roku wysłanych zostało 12 423 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 896 monitów oraz 67 monitów - za garaże,
3. W roku 2019 wysłano dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej 934 monity, 42 monity za garaże. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 556 monitów do zapłaty należności. W stosunku do uporczywych dłużników skierowano 192 przedsądowych wezwań do zapłaty.
4. W 2019 roku skierowano do sądu 175 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 680 765,54 zł,
5. Skierowano 58 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do 8 lokali). Łączna kwota przekazana od komorników w ciągu czterech kwartałów 2019r. – 223 578,39 zł.
6. Ponadto Dział Prawny w tym okresie skierował do sądu 2 pozwy o eksmisję, 7 spraw o stwierdzenie prawa do spadku, 4 sprawy o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego oraz 4 sprawy o orzeczenie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

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 2019r. sprzedano sześć lokali mieszkalnych tj. trzy lokale w drodze licytacji komorniczych na wniosek Spółdzielni oraz trzy w drodze przetargu po zwolnieniu lokalu.
9. W 2019 roku Spółdzielnia korzystała ze współpracy z firmą windykacyjną oraz kancelarią prawniczą, w zakresie odzyskiwania zaległości. Odzyskane za ich pośrednictwem kwoty wyniosły 533 278,79 zł.
10. Na liście dłużników Krajowego Rejestru Dłużników wpisanych jest łącznie 100 osób (13 dłużników z osiedla Kochanowskiego, 30 z osiedla Tysiąclecia, 28 dłużników z osiedla Łukasiewicza, 13 z osiedla Dworcowa, 16 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 2019 Urząd Miasta wydał 1228 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 428 762,37 zł. Kwoty dodatków mieszkaniowych stanowią istotną pomoc w opłatach za mieszkanie dla osób o niskich dochodach.

Poniżej przedstawiono statystykę w tym zakresie w latach 2017-2019,

Rok	Ilość decyzji	Kwota w zł.
2017	1459	1 878 263,56
2018	1270	1 760 885,83
2019	1228	1 428 762,37

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej 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 w roku 2019 o łączną kwotę 744 857,70 zł. Do porównania w roku 2018 spadek zadłużeń za lokale wyniósł 448 868,60 zł.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna PSML-W w 2019 roku.

PSML-W prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska na podstawie Statutu Spółdzielni oraz podjętej uchwały przez Zebranie Przedstawicieli PSML-W w tej sprawie w dniu 30 listopada 2007 roku.

Realizacja tego zakresu działalności prowadzona była zgodnie z Kierunkami pracy Spółdzielni na 2019 rok zatwierdzonymi przez Walne Zgromadzenie w dniu 11 czerwca 2019 roku, które uwzględniały:

1. wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań zgodnie z oczekiwaniami i realiami XXI wieku, zaakceptowane przez środowisko lokalne.
2. współpracę z instytucjami i organizacjami działającymi na rzecz dzieci i młodzieży.
3. integrację środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.
4. organizację imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych przy współpracy z Radami Mieszkańców Osiedli.
5. reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej i krajowej,

oraz z uchwalonym przez Radę Nadzorczą PSML-W programem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rok 2019, a także zgodnie ze szczegółowymi programami związanymi z prowadzonymi: „Akcją Zima” i „Akcją Lato”.

W kosztach związanych z tą działalnością uczestniczą członkowie Spółdzielni, jednak część tych 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 i 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 palcówkach klubów osiedlowych i SDK na podstawie zawartych umów najmu.

Realizacja statutowej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzona jest przez Zespół Społeczno– Kulturalny PSML-W, który stanowią cztery placówki:

- Spółdzielczy Dom Kultury,
- Klub Osiedla Kochanowskiego,
- Klub Osiedla Łukasiewicza i
- Klub Osiedla Dworcowa, obejmujące swoją działalnością obszar pięciu osiedli.

Programy szczegółowe poszczególnych placówek skierowane do różnych grup wiekowych oferowały uczestnictwo w stałych formach pracy, w imprezach okolicznościowych oraz wydarzeniach, czego efektem było zorganizowanie około 143 różnych imprez, funkcjonowanie stałych 69 sekcji, kół zainteresowań i zespołów, w których zapisane są 1092 osoby.

Spółdzielczy Dom Kultury PSML-W prowadził działalność na terenie osiedla Tysiąclecia 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 SDK prowadzone były:

- **stałe formy pracy**, na które składało się 27 sekcji skupiających dzieci, młodzież, emerytów. Łączna liczba uczestników to 465 osób.
- **imprezy artystyczne zorganizowane przez placówkę**, na które składało się 47 imprez, w których uczestniczyło 7 500 osób.

Placówka organizowała: konkursy, turnieje sportowe, integracyjne, profilaktyczne, recytatorskie, plastyczne, fotograficzne, piosenki, poezji oraz wystawy okolicznościowe, prac plastycznych i rzeźby, fotograficzne, modeli aut

- **współpraca z PKN ORLEN w ramach projektu „ORLEN dla Płocka”, Dzieciństwo z uśmiechem i Kultura z Pasją:**

- Teatrzyki dla dzieci (18 spektakli) – 3600 osób
- Teatry dla seniorów (7 spektakli) – 1400 osób

W sumie w imprezach uczestniczyło ponad 12 500 osób.

W prowadzonej Akcji Lato 2019 r. uczestniczyły 254 osoby, zaś w czasie ferii zimowych w Akcji Zima uczestniczyły 82 osoby,

Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez SDK :

- Wielka Orkiestra Świątecznej Pomocy,
- Jarmark Tumski,
- Teatry Edukacyjne – Wrocław, Kielce, Łódź, Kraków,
- Imprezy Fundacji Młody Płock,
- Rejonowe Mistrzostwa Pierwszej Pomocy PCK,
- Krajowy festyn dzieci i młodzieży niepełnosprawnej Nadzieja.

SDK współpracował z organizacjami mieszczącymi się w placówce tj;

z Kołem wędkarskim, Uczniowski Klubem Sportowym Judo ELJOT, Płockim Stowarzyszeniem Twórców Kultury, Filią nr 4 Książnicy Płockiej, Ogniskiem Artystycznym,

W 2019r. SDK, z tytułu prowadzonej działalności otrzymał nagrody i wyróżnienia:

- Chór Serenada - II miejsce podczas konkursu Amatorskiej Twórczości Zespołów Seniora,
- Zespół wokalny Studia Piosenki SDK PSML-W – III m-ce w Konkursie Piosenki w Wyszynie,
- Jedno dziecko –zajęło I miejsce w Powiatowym Konkursie Piosenki w Wyszynie,

- Dla jednego dziecka - wyróżnienie w Powiatowym Konkursie Piosenki w Wyszynie,
- Dyplomy i podziękowania za współpracę przy organizacji 27 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy oraz Jarmarku Tumskiego od Prezydenta Miasta Płocka Pana Andrzeja Nowakowskiego dla pracowników SDK PSML-W, oraz zespołów i grup działających w placówce,
- Sekcja SDK PSML-W Judo – 53 medale na turniejach w Ostródzie, Błoniach oraz w Płocku.

Klub Osiedla Kochanowskiego PSML-W, zgodnie z założeniami programowymi w roku 2019 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców Osiedla Kochanowskiego. Jednocześnie obejmował swą działalnością szczególnie w imprezach ogólnomiejskich mieszkańców miasta Płocka.

W 2019 roku Klub realizował podstawowe cele programu działalności, jakimi były: rozwój kultury i sztuki, rozpoznawanie i rozbudzanie zainteresowań potrzeb kulturalnych dzieci i młodzieży, a także upowszechnianie kultury wśród mieszkańców miasta Płocka. Wykorzystując możliwości dotarcia do masowej publiczności Klub w sposób systematyczny i trwały stymulował rozwój kultury. Współdziałał z instytucjami oświatowo-wychowawczymi, instytucjami i placówkami upowszechniania kultury, bibliotekami, organizacjami społecznymi i młodzieżowymi.

Realizując podstawowe cele i kierunki placówka w okresie sprawozdawczym zorganizowała :

- 17 imprez w placówce, w których uczestniczyło 677 osób,
- 2 imprezy poza placówką, w których uczestniczyło 1200 osób.
- w klubie działało 17 sekcji stałych skupiających dzieci, młodzież i dorosłych. W zajęciach uczestniczyło 213 osób.

W prowadzonej Akcji Lato uczestniczyło 120 dzieci, zaś w Akcji Zima 55 dzieci.

W roku 2019 Klub Osiedla „Kochanowskiego” otrzymał dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 27 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy oraz Jarmarku Tumskiego od Prezydenta Miasta Płocka Pana Andrzeja Nowakowskiego

Klub Osiedla Łukasiewicza PSML -W swoją działalnością obejmował Osiedle „Łukasiewicza” i „Rembielińskiego”, a w przypadku imprez masowych mieszkańców Płocka.

Placówka służyła dzieciom i młodzieży oraz osobom dorosłym. Zapewniała możliwość wszechstronnego rozwoju zainteresowań i uzdolnień artystycznych, a także kształtowała pozytywny model spędzania wolnego czasu. Działalność kulturalna Placówki opierała się na prowadzeniu stałych, cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjno – rekreacyjnych. Równocześnie realizowała programy prozdrowotne z zakresu przeciwdziałania uzależnieniom oraz propagowała zdrowy styl życia. Wspomagała działania szkół i rodziny w zakresie edukacji i wychowania.

Działalność Klubu adresowana była zarówno do mieszkańców osiedli, członków spółdzielni jak i pozostałych mieszkańców Płocka. Placówka była miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych.

Realizując swoje zadania Placówka zorganizowała:

- 21 imprez w placówce, w których uczestniczyło 1643 osoby,
- 2 imprezy poza placówką, w których uczestniczyło 1200 osób.
- na stałe w klubie działało 15 sekcji stałych, w których uczestniczyły 243 osoby.

W prowadzonej Akcji Lato uczestniczyło 116 dzieci, zaś w Akcji Zima 2019 uczestniczyło 62 dzieci.

W roku 2019 Klub Łukasiewicza otrzymał podziękowania od Prezydenta Miasta Płocka A. Nowakowskiego za współpracę przy organizacji Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy oraz Jarmarku Tumskiego.

Klub Osiedla „Dworcowa” PSML-W prowadził działalność na rzecz upowszechniania kultury i tradycji oraz rozwijania talentów artystycznych i zainteresowań dla dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych. Do programu wprowadzone zostały zajęcia integrujące treści literackie, muzyczne i plastyczne. Klub realizował cele wychowawcze, kształcące i rozwijające osobowość dziecka.

Realizując swoje zadania Klub zorganizował:

- 14 imprez i 30 spotkań seniorów w placówce, w których uczestniczyło 3800 osób,
- 3 imprezy poza placówką, w których uczestniczyło 1500 osób,
- na stałe w Klubie działało 10 sekcji i uczestniczyło w nich 181 osób.

W „Akcji Zima” wzięło udział 46 uczestników w 2 turnusach, zaś w „Akcji Lato” wzięło udział 114 uczestników w 4 turnusach.

W roku 2019 Klub Osiedla Dworcowa PSML - W otrzymał od Prezydenta Miasta Płocka dwa podziękowania za udział naszych zespołów artystycznych w Senioriadzie 2019 oraz podziękowanie za udział w XI Jarmarku Tumskim 2019r. oraz za współpracę w ramach 27 finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy.

W 2019 roku SDK oraz Kluby realizowały podstawowe cele programu działalności, jakimi były: rozwój kultury i sztuki, rozpoznawanie i rozbudzenie zainteresowań potrzeb kulturalnych dzieci i młodzieży, a także upowszechnianie kultury wśród mieszkańców miasta Płocka. Spółdzielczy Dom Kultury oraz Kluby współdziałały z Urzędem Miasta Płocka, Starostwem Powiatowym, przedszkolami, szkołami, z instytucjami i placówkami upowszechniania kultury, bibliotekami, organizacjami społecznymi i młodzieżowymi. Komendą Miejską Policji w Płocku, Strażą Miejską w Płocku, Radami Osiedli i Mieszkańców oraz wieloma innymi podmiotami, instytucjami, firmami, stowarzyszeniami niewymienionymi w sprawozdaniu, którym dziękujemy za wspieranie SDK i Klubów osiedlowych.

Przedstawiając niniejsze okresowe sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Naszej Spółdzielni .

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do działaczy organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawując funkcje nadzorczo – kontrolne, przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i lepszych wyników Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej.

Podziękowania przekazujemy także pracownikom Spółdzielni, za ich rzetelną pracę i tym członkom Spółdzielni, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbanie o wspólne mienie.

Wykaz załączników:

Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2019r

Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2019r.

Tabela nr 3 – Bilans PSM L-W na dzień 31-12-2019r.

Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSMLW sporządzony za okres od 01-01-2019 do 31-12-2019r.

Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale w latach 2018–2019.

Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2018– 2019.

Tabela nr 7– Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2018-2019.

Płock, dnia 19-03-2020r.

CZŁONEK ZARZĄDU
[i.s. Zarządzania Nieruchomościami]

Zofia Kedzierska

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

ZASTĘPCA PREZESA

Mariusz Pakulski

PREZES

Jan Rączkowski

ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2019r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5		PSML-W	
	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²
Działki zlokalizowane w Płocku												
BUDYNKI MIESZKALNE	64	103 351	40	84 129	41	109 588	38	102 472	67	115 896	250	515 436
w tym:												
własność			1	1 894							1	1 894
współwłasność	64	103 351	39	82 235	41	109 588	38	102 472	67	115 896	249	513 542
wieczyste użytkowanie											0	0
PAWILONY	13	8 784	19	17 313	4	4 581	4	7 683	3	6 316	43	44 677
w tym:												
własność	4	967	1	292							5	1 259
współwłasność	1	889	5	1 919					1	3 664	7	6 472
wieczyste użytkowanie	8	6 928	13	15 102	4	4 581	4	7 683	2	2 652	31	36 946
GARAŻE / BOKSY GARAŻOWE	16	4 473	12	4 062	0	0	27	11 501	0	0	55	20 038
w tym:												
własność	2	850	2	459			5	1 174			9	2 483
współwłasność	14	3 623	9	3 478			22	10 327			45	17 428
wieczyste użytkowanie			1	125							1	125
GARAŻ WIELOPOZIOMOWY	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3 767	1	3 767
w tym:												
współwłasność									1	3 767	1	3 767
TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU	106	46 139	51	53 789	54	49 103	50	62 378	88	54 413	349	265 822
w tym:												
własność	4	1 377	2	4 428							6	5 805
wieczyste użytkowanie	102	44 762	49	49 361	54	49 103	50	62 378	88	54 413	343	260 017
OGÓLNE PŁOCK	199	162 747	122	159 293	99	163 272	119	164 034	159	180 392	698	849 738
w tym:												
własność	10	3 194	6	7 073	0	0	5	1 174	0	0	21	11 441
współwłasność	79	107 863	53	87 632	41	109 588	60	112 799	69	123 327	302	541 209
wieczyste użytkowanie	110	51 690	63	64 588	58	53 684	54	70 061	90	57 065	375	297 088
Działki zlokalizowane w Bielesku												
Garaże - wieczyste użytkowanie			1	798							1	798
Ogółem w PSML-W	199	162 747	123	160 091	99	163 272	119	164 034	159	180 392	699	850 536
w tym:												
własność	10	3 194	6	7 073	0	0	5	1 174	0	0	21	11 441
współwłasność	79	107 863	53	87 632	41	109 588	60	112 799	69	123 327	302	541 209
wieczyste użytkowanie	110	51 690	64	65 386	58	53 684	54	70 061	90	57 065	376	297 886

stan na dzień 31.12.2019 r.

PŁOCKA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA ZŁOTYNEK ZARZĄDU

Lokatorsko-Własnościowa i s. Zarządzania

Nieruchomościom

ZASTĘPCA PRZEDSA

PRZES

Z. A R Z A D

Zofia Kędzierska

Mariusz Pakulski

Jan Kozłowski

ZASOBY W PŁOCKU		Stan na dzień 31.12.2019 rok										
Wyszczególnienie	ZO - 1		ZO - 2		ZO - 3		ZO - 4		ZO - 5		FSML-W	
	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność
I. BUDYNKI MIESZKALNE	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	35	35	39	39	202	201
2. ilość lokali ogółem	1 990	793	2 900	1 060	2 765	1 110	2 195	1 009	2 728	1 083	12 578	5 055
w tym:												
mieszkalnych	1 902	778	2 868	1 054	2 764	1 110	2 175	1 008	2 724	1 083	12 433	5 033
garaży	44	13	32	6	1	0	0	1	4	0	101	20
użytkowych	44	2	0	0	0	0	0	0	0	0	44	2
3. Powierzchnia ogółem	94 067,02	39 028,99	125 070,21	46 144,94	121 143,94	49 431,22	98 538,07	46 302,15	119 906,76	48 082,10	558 726,00	228 989,40
w tym:												
mieszkalna	90 231,58	37 748,97	121 820,83	45 321,65	121 116,94	49 431,22	97 883,73	46 246,05	119 829,46	48 082,10	550 882,54	226 829,99
użytkowa	3 126,17	1 249,04	3 249,38	823,29	27,00	0,00	654,34	56,10	77,30	0,00	7 134,19	2 128,43
garaży	709,27	30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	30,98
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE												
1. ilość obiektów	9	0	14	1	4	4	4	0	3	1	34	2
2. ilość lokali ogółem	23	0	60	1	13	13	15	0	66	7	177	8
w tym:												
użytkowych	23	0	60	1	13	13	15	0	66	7	177	8
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Powierzchnia ogółem	3 877,91	0,00	7 188,34	80,10	1 595,41	1 595,41	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	19 029,71	664,57
w tym:												
użytkowa	3 877,91	0,00	7 188,34	80,10	1 595,41	1 595,41	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	19 029,71	664,57
mieszkalna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU												
1. ilość obiektów	12	9	12	9	12	12	27	22	51	8	51	40
2. ilość garaży	108	12	150	54	293	293	293	60	551	126	551	126
3. Powierzchnia	1 857,09	212,00	2 317,07	822,80	4 672,21	4 672,21	4 672,21	953,70	8 846,37	1 988,50	8 846,37	1 988,50
IV. GARAZ WIELOPOZIOMOWY												
1. ilość obiektów	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. ilość lokali ogółem	388	8	388	8	388	388	388	8	388	8	388	8
w tym:												
garaży	379	7	379	7	379	379	379	7	379	7	379	7
lokali użytkowych	9	1	9	1	9	9	9	1	9	1	9	1
3. Powierzchnia ogółem	6 186,45	189,55	6 186,45	189,55	6 186,45	6 186,45	6 186,45	189,55	6 186,45	189,55	6 186,45	189,55
w tym:												
garaży	5 839,65	106,75	5 839,65	106,75	5 839,65	5 839,65	5 839,65	106,75	5 839,65	106,75	5 839,65	106,75
lokali użytkowych	346,80	62,80	346,80	62,80	346,80	346,80	346,80	62,80	346,80	62,80	346,80	62,80
V. OGÓLEM PŁOCK												
1. ilość obiektów	73	61	64	47	42	38	66	57	43	41	288	244
2. ilość lokali	2 121	805	3 110	1 115	2 778	1 110	2 503	1 069	3 182	1 098	13 694	5 197
3. Powierzchnia	99 802,02	39 240,99	134 575,62	47 047,84	122 739,35	49 431,22	105 792,90	47 255,85	129 878,64	48 836,12	592 788,53	231 812,02
ZASOBY W BIELSKU												
VI. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W BIELSKU												
1. ilość obiektów	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. ilość garaży	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
3. Powierzchnia	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00	198,00

* - uwzględniono powierzchnię 3 lokali użytkowych własnościowych w pawilonie przy ul. Kochanowskiego 22a o pow. 245,94 m²

PŁOCKA

ZARZĄD

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA i.s. Zarządzania Nieruchomościami

Lokatorsko-Własnościowa

ZARZĄD

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA

PREZES

Maciusz Pokalski

Jan Rapackowski

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO –
WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU NA DZIEŃ 31.12.2019 r.**

Wersja skrócona

– kwoty w złotych

A K T Y W A	Stan na 01.01.2019 r.	Stan na 31.12.2019
0	1	2
A. Aktywa trwałe	71 233 146,23	68 995 946,27
I. Wartości niematerialne i prawne	272,13	
II. Wartości niematerialne i prawne	71 205 366,10	68 969 311,27
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 508,00	26 635,00
B. Aktywa obrotowe	43 905 216,48	71 638 281,74
I. Zapasy	444,00	-
II. Należności krótkoterminowe	2 438 460,93	3 649 750,04
III. Inwestycje krótkoterminowe	39 068 010,84	42 286 940,63
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 398 300,71	25 701 591,07
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) pods	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
	-	-
AKTYWA RAZEM	115 138 362,71	140 634 228,01
	-	-
P A S Y W A	Stan na 01.01.2019 r.	Stan na 31.12.2019
0	1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	94 564 335,42	92 519 593,55
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	71 175 433,98	69 273 794,93
III. Kapitał (fundusz) rezerwy z aktualizacji w	18 673 265,82	18 805 371,71
z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4 318,08	3 192,11
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	2 098 866,29	1 832 703,63
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowe	-	-
(wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 574 027,29	48 114 634,46
I. Rezerwy na zobowiązania	1 645 611,91	1 984 281,99
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	17 746 876,00	44 994 221,92
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 181 539,38	1 136 130,55
PASYWA RAZEM	115 138 362,71	140 634 228,01

PŁOCKA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa

ZARZĄD str. 44

Sprawozdanie Zarządu PSMLW z działalności w 2019r

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzanie Nieruchomościami

ZASTĘPCA PREZESA PREZES

Zofia Kędzińska

Maciej Pakulski

Jan Rądzkowski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

– kwoty w złotych

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2018	Wartość na 31.12.2019
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	65 046 034,44	64 286 578,35
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	65 537 582,65	64 594 599,39
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	- 492 248,21	- 308 021,04
III.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	700,00	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	64 980 484,27	64 671 362,85
I.	Amortyzacja	303 849,35	225 037,14
II.	Zużycie materiałów i energii	30 968 042,81	30 602 172,94
III.	Usługi obce	6 942 182,42	7 082 539,89
IV.	Podatki i opłaty	4 773 896,42	4 730 464,24
V.	Wynagrodzenia	8 297 258,96	8 713 791,57
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 965 461,82	2 017 203,50
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 729 792,49	11 300 153,57
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	65 550,17	- 384 784,50
D.	Pozostałe przychody operacyjne	809 372,98	815 839,10
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	4 792,00
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	809 372,98	811 047,10
E.	Pozostałe koszty operacyjne	601 015,31	369 173,10
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	503 499,89	305 616,04
III.	Inne koszty operacyjne	97 515,42	63 557,06
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)	273 907,84	61 881,50
G.	Przychody finansowe	793 085,88	861 491,51
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II.	Odsetki	793 085,88	861 491,51
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	30,63	0,03
I.	Odsetki	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	30,63	0,03
I.	Zysk/Strata brutto (F+G+H)	1 066 963,09	923 372,98
J.	Podatek dochodowy	517 566,00	637 047,00
K.	Wynik netto (I-J)	549 397,09	286 325,98
	w tym:		
	Wynik na GZM	- 2 063 054,16	- 2 318 205,19
L.	Wynik netto na działalności gospodarczej	2 612 451,25	2 604 531,17

Sprawozdanie Zarządu PSMJ w Zarządności w 2019r. Lokatorsko-Własnościowe
 ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzierska

PŁOCKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowe
 Zarząd
 ZASTĘPCA PREZESA PREZES
 Mariusz Pakulski Jan Raszakowski

WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE za 2018 - 2019							
wskaźnik % = kwota zaległości na koniec roku / kwota rocznych naliczeń opłat (kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)							
ustalony na dzień							
LP	T RE Ś C	31 . 12 . 2018		31 . 12 . 2019		DYNAMIKA	
		KWOTA w tys. zł	wsk. %	KWOTA w tys. zł	wsk. %	Kwota w tys. zł (kol.5 - kol.3)	wsk. dynamiki (rok poprz.=100)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale mieszkalne	4 819,5	7,81	3 969,3	6,57	- 850,2	- 17,64
	Garaże	14,1	1,86	13,6	1,77	- 0,5	- 3,55
	Razem	-	-	-	-	-	-
	lokale mieszkalne i garaże	4 833,6	7,74	3 982,9	6,51	- 850,7	- 17,60
2.	Lokale użytkowe ogółem	304,7	5,27	410,5	7,29	9,6	34,72
	w tym:						
	- lokale użytkowe - własn. prawo	50,9	4,92	55,4	5,43	4,5	8,84
	- lokale użyt. -odrębna własność	4,2	2,43	5,3	2,43	- 5,5	26,19
	- najem, dzierżawy i pozostałe	222,7	5,01	302,3	7,02	79,6	35,74
	- kwoty dochodzone od byłych najemców	26,9	-	47,5	-	20,6	76,58
	OGÓŁEM	5 138,3	7,53	4 393,4	6,57	- 744,9	- 14,50

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOW
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzińska

ZASTĘPCA PREZESA

Mariusz Pakulski

PREZES

Jan Raszewski

Tabela nr 6

STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2018 - 2019						
(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)						
TREŚĆ	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)	
	31.12.2018		31.12.2019		ilość dłużników (kol. 4 - 2)	kwota w tys. zł (kol. 5 - 3)
	ilość dłużników	kwota w tys. zł	ilość dłużników	kwota w tys. zł		
1	4	5	4	5	6	7
Kwota należności w zakresie:						
1) - do 2 miesięcy	x	954,3	x	834,0	x	- 120,3
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 2 - 3 miesięcy	230	248,1	194	211,8	- 36	- 36,3
3) od 3 - 6 miesięcy	199	387,9	221	402,1	22	14,2
4) od 6 - 12 miesięcy	129	473,7	82	292,0	- 47	- 181,7
5) powyżej 12 miesięcy	193	2 769,6	172	2 243,1	- 21	- 526,5
O G Ó Ł E M.	751	4 833,6	669	3 983,0	- 82	- 850,6

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

ŁŁONEK ZARZĄDU
 s. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA **PREZES**

Magdalena Pakulski Jan Ropelowski

Tabela nr 7

STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2018 - 2019						
(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)						
Kwota należności w zakresie:	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)	
	31.12.2018		31.12.2019		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	22,9	x	19,4	x	- 3,5
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	12	11,9	11	17,9	- 1	6,0
3) od 2 - 3 miesięcy	2	4,8	2	3,9	-	0,9
4) od 3 - 6 miesięcy	2	4,6	1	5,2	- 1	0,6
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	- 1	0,0
6) powyżej 12 miesięcy	1	6,6	1	9,0	-	2,4
O G Ó Ł E M własn. prawo	17	50,8	15	55,4	- 3	4,6
Lokale - odrębna własność						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	1,4	x	2,9	x	1,5
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	4	2,7	2	1,2	- 2	1,5
3) od 2 - 3 miesięcy	-	-	1	1,2	- 1	1,2
4) od 3 - 6 miesięcy	-	-	-	-	-	-
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
O G Ó Ł E M odrębna włas.	4	4,1	3	5,3	- 3	1,2
Lokale - najem i dzierżawy						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	54,5	x	58,2	x	3,7
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	41	95,3	29	107,7	- 12	12,4
3) od 2 - 3 miesięcy	16	36,9	12	73,9	- 4	37,0
4) od 3 - 6 miesięcy	5	26,8	10	24,3	5	2,5
5) od 6 - 12 miesięcy	6	9,3	6	38,3	-	29,0
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
O G Ó Ł E M najem i pozost.	68	222,8	57	302,4	- 11	79,6
Należności od byłych najemców	7	26,9	19	47,4	- 1	8,8
RAZEM LOKALE UŻYTKOWE	96	304,6	94	410,5	2	105,9

OSZCZĘTNIK ZARZĄDZI
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Sprawozdanie Zarządu PSMiL w z. działalności w 2019r. str. 48

PROCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Wielkopolska
ZARZĄD

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA PREZES

Mariusz Pakulski

Jan Raczkoński