

**Sprawozdanie**  
**z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej**  
**w Płocku za 2023 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 2023 roku oraz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Zawarte w sprawozdaniu dane sporządzone zostały na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

W roku 2023 Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej pracował w składzie 3 – osobowym, tj.:

1. Mariusz Pakulski - Prezes Zarządu
2. Agnieszka Kuświk - Zastępca Prezesa Zarządu,  
Kierownik Działu Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
3. Elżbieta Czerwińska - Członek Zarządu, Główny Księgowy.

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

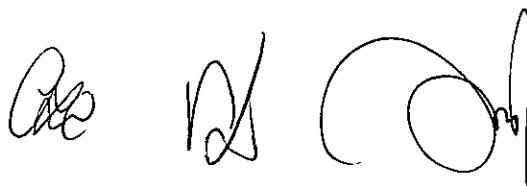
Zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli oraz placówki zespołu społeczno – kulturalnego.

Kompetencje Zarządu wymienione w § 96 ust. 2 Statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 55 protokołowanych posiedzeń, na których podjął ogółem 870 uchwał, w tym 68 w sprawach wymienionych w § 96 ust. 2 pkt. 1) Statutu.

Zarząd prowadził pracę w oparciu o plan pracy – sporządzony w okresach półrocznych, zawierający tematykę, która wyczerpywała 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, w tym analiza prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, sprawy związane z przeprowadzonymi w 2023 roku przez placówki społeczno – kulturalne Spółdzielni akcjami: „Zima 2023” i „Lato 2023”, sprawy udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

Ponadto na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także wyniki wewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni,



sprawy zgłaszane Członkom Zarządu podczas śródownych przyjęć interesantów oraz sprawy z zakresu ochrony przetwarzania danych osobowych i RODO.

W związku z trwającym do dnia 30 czerwca 2023 r. stanem zagrożenia epidemicznego spowodowanego zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, Zarząd na bieżąco monitorował przepisy z tym związane. Podejmował działania, aby zminimalizować zagrożenie zarówno pracowników jak i członków Spółdzielni.

Posiedzenia Rady Nadzorczej i Rad Osiedli prowadzone były stacjonarnie (do dnia 30.06.2023 r. z zachowaniem ostrożności sanitarnej). Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Na zaproszenie zainteresowanych Rad Osiedlowych w ich posiedzeniach uczestniczył jeden z członków Zarządu.

W 2023 roku Walne Zgromadzenia Spółdzielni zwołane przez Zarząd na podstawie § 77 ust. 1 Statutu odbyło się w pięciu częściach:

- 19.05.2023 r. – I Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Kochanowskiego;
- 22.05.2023 r. – II Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Tysiąclecia;
- 23.05.2023 r. – III Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Łukasiewicza;
- 24.05.2023 r. – IV Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Dworcowa;
- 25.05.2023 r. – V Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Rembielińskiego.

Zgodnie z § 82 ust. 6 Statutu zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku odbytego w pięciu częściach nastąpiło w dniu 14.06.2023 r., tj. z datą podpisania protokołu przez Kolegium.

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał pięć zarządzeń wewnętrznych.

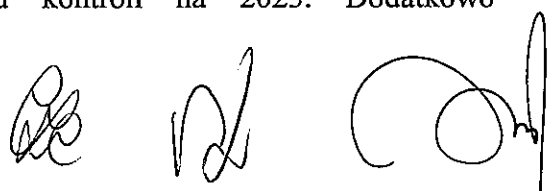
Na przestrzeni roku sprawozdawczego w PSML-W zarejestrowano 7174 pisma przychodzące oraz 6643 faktury zewnętrzne.

Zarząd i Kierownicy Administracji Osiedli (wyposażeni w odpowiednie pełnomocnictwa) uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność.

Spółdzielnia poddała się badaniu przez biegłych rewidentów rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.

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.

Ponadto w PSML-W wyodrębnione jest stanowisko Pełnomocnika ds. jakości i audytu wewnętrznego, zadaniem którego było przeprowadzanie czynności kontrolnych jednostek organizacyjnych wynikających z rocznego planu kontroli na 2023. Dodatkowo



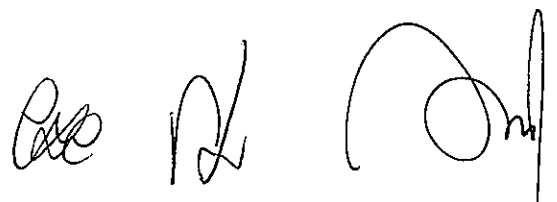
przeprowadzane były doraźne kontrole zlecane przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia.

Plan audytów obejmował najważniejsze zakresy problemowe funkcjonowania wszystkich komórek organizacyjnych Spółdzielni, przy czym kontrole najczęściej dotyczyły zarówno poprawności realizacji poszczególnych spraw, poprawności stosowania ustalonych zasad, jak również osiągniętych efektywności i skuteczności. Ogółem w 2023 roku przeprowadzono 10 kontroli. Tematyka określona planem kontroli wewnętrznych na 2023 rok została zrealizowana, za wyjątkiem jednej kontroli przełożonej na rok 2024. W toku działań kontrolnych uwzględnione zostały również problemy ochrony danych osobowych. Każda kontrola została formalnie udokumentowana poprzez sporządzenie odpowiednich protokołów, notatek lub informacji, popartych dowodami w postaci kserokopii wybranych dokumentów lub dokumentacji fotograficznej – przekazywanych i dokumentowanych na nośnikach elektronicznych. Wnioski i zalecenia z kontroli były na bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi Zarządu. W trakcie prowadzonych kontroli nie stwierdzono uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji.

Ponadto, poza formalnie udokumentowanymi działaniami, na bieżąco prowadzone były kontrole związane ze stosowaniem zasad ochrony danych osobowych, terminowości odpowiedzi na korespondencję, związane z estetyką i stanem technicznym wybranych zasobów wszystkich osiedli, a ewentualne uwagi były natychmiast przekazywane właściwym osobom.

W 2023 r. w związku z obowiązywaniem przepisów dotyczących ochrony danych osobowych w tym Ustawy o ochronie danych osobowych i przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku Inspektor Ochrony Danych podejmował działania służące zapewnieniu zgodności z w/w przepisami.

W związku z powyższym, przede wszystkim na bieżąco realizowano czynności mające na celu zapewnienie właściwego poziomu świadomości pracowników poprzez przeprowadzanie szkoleń już na etapie przyjmowania do pracy. Szkolenia lub instruktaże dotyczyły również osób już pracujących i wynikały najczęściej z analizowania konkretnych przypadków przetwarzania danych osobowych. Zarówno w przypadku nowo przyjmowanych jak i wcześniej zatrudnionych pracowników, zakres szkoleń zwykle obejmował obowiązujące przepisy oraz praktyki postępowania w konkretnych sytuacjach. W ramach czynności mających na celu bieżący monitoring zgodności przetwarzania z odpowiednimi przepisami były przeprowadzone czynności kontrolne sprawdzające stosowane praktyki jak i świadomość pracowników. Kontrole dotyczyły m.in. systemów informatycznych, monitoringu oraz praktyki stosowanych zasad. W następstwie czynności kontrolnych nie stwierdzono naruszeń, ale wszystkie były analizowane i podjęto działania doskonalące, głównie poprzez udzielanie



instruktarzy lub wskazanie konkretnych zaleceń dotyczących ochrony danych bezpośrednio na stanowiskach pracy.

W celu zapewnienia stałego monitoringu całego zakresu zagadnień dotyczących ochrony danych osobowych w PSML-W wykorzystywany jest program RODO EXPERT+, który umożliwia m. in. prowadzenie rejestru czynności przetwarzania, identyfikację najważniejszych procesów, występujących zagrożeń i stosowanych zabezpieczeń. Program umożliwia również szybkie i szczegółowe przeprowadzenie szacowania ryzyka w dowolnym czasie.

### ***Sprawy członkowsko – lokalowe***

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa liczyła 13040 członków, w tym:

- **członkowie osoby fizyczne**      **13025**
- **członkowie osoby prawne**      **15**

Strukturę członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w zasobach PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2023r. (z porównaniem zmian w minionych okresach), w podziale na osiedla zawiera poniższe zestawienia:

<b>Treść</b>	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>Stan na 31.12.2022</b>	<b>Stan na 31.12.2023</b>
1. Członkowie PSML-W, a w tym:	13437	13225	13040
- osoby fizyczne	13418	13207	13025
- osoby prawne	19	18	15
2. Członkowie PSML-W w podziale na Osiedla :			
Kochanowskiego	2018	1992	1953
Tysiąclecia	3009	2944	2910
Łukasiewicza	2925	2868	2837
Dworcowa	2448	2432	2399
Rembielińskiego	3037	2989	2941

W ostatnich latach można zauważyć zmieniającą się liczbę członków z tendencją malejącą. Spowodowane jest to m.in. wzrostem liczby właścicieli w lokalach stanowiących odrębną własność, którzy nie składają deklaracji członkowskich i nie przystępują w poczet członków Spółdzielni, czy zgonem sporej ilości członków.

Liczba członków PSML-W na koniec 2023 roku w stosunku do poprzedniego 2022 roku zmniejszyła się o **185** osób.

W 2023 roku doszło do zmiany posiadaczy **694** praw do lokali poprzez nabycie prawa do lokalu w wyniku kupna, darowizny, zamiany, licytacji komorniczej bądź dziedziczenia. Ustanowiono **5** spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, nie zawarto żadnej nowej umowy najmu na lokale mieszkalne. W 2023 roku kontynuowano procedurę sprzedaży **1** lokalu mieszkalnego o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

mieszkalnego w oparciu o przepisy art.17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art.16 ustawy o własności lokali, z powodu rażącego i uporczywego naruszania przepisów § 8 ust. 1 pkt. 1.1, 1.3, 1.4, ust. 2, 7 i 8 Regulaminu porządku domowego i używania lokali w PSML-W w Płocku oraz niewłaściwego zachowania posiadacza ww. prawa, które czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia ogłosiła i przeprowadziła **4 przetargi** na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, co do których wygasł dotychczasowy tytuł prawny.

### **Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali.**

W 2023 roku ogółem wpłynęły **42 wnioski** o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym: dotyczące 40 lokali mieszkalnych, 1 garażu i 1 lokalu użytkowego

Zrealizowane zostały wszystkie wnioski złożone od stycznia do października 2023 r. Osoby, 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 31.12.2023 r. do realizacji w 2024 r. pozostało łącznie **9 wniosków** o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym: 2 wnioski z 2021 roku i 7 wniosków z 2023 roku.

W roku 2023 r. były zawierane akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski w okresie od listopada 2022 r. do października 2023 r. oraz 5 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności na rzecz osób, które wygrały przetarg zorganizowany przez PSML-W na lokale mieszkalne, do których wygasł dotychczasowy tytuł prawny.

Łącznie w okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. **ustanowiono odrębną własność 44 lokali**, w tym: 38 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych, 1 garażu.

### **Dane dotyczące formy własności lokali**

<b>Treść</b>	<b>Stan na 31-12-2023 r.</b>
<b>1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych</b>	
ilość mieszkań ogółem	<b>12 433</b>
w tym:	
<b>a) - własnościowe prawo</b>	7 034
<b>b) - odrębna własność</b>	5 173
<b>c) - mieszkania lokatorskie</b>	130
<b>d) - najem</b>	43
<b>e) - bez tytułu prawnego, w tym:</b>	53
- wykluczeni/wykreśleni z lokatorskiego prawa	43

- pozostałe bez tytułu prawnego	10
<b>2. Zestawienie form własności garaży</b>	
ilość garaży ogółem:	<b>974</b>
w tym:	
<b>a)</b> - własnościowe prawo	541
<b>b)</b> - odrębna własność	139
<b>c)</b> - najem	294
<b>3. Zestawienie form własności lokali użytkowych</b>	
ilość lokali ogółem:	<b>286</b>
w tym:	
<b>a)</b> - własnościowe prawo	71
<b>b)</b> - odrębna własność	39
<b>c)</b> - najem lokali	160
<b>d)</b> - lokale na potrzeby własne	16
4. Ilość wynajmowanych części wspólnych nieruchomości (nie sumowane z ilością lokali) - stanowiących pożytki dla nieruchomości	19

### Gospodarka lokalami użytkowymi w 2023 roku

Na dzień 31.12.2023 roku stan wszystkich lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni wynosił 286, w tym:

- 71 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem,
- 39 lokali stanowiących odrębną własność,
- 160 lokali w najmie,
- 16 lokali na potrzeby własne Spółdzielni.

W 2023 roku rozwiązano 19 umów najmu oraz 1 umowę dzierżawy gruntu. Natomiast wynajęto i podpisano umowy w stosunku do 20 lokali. Na dzień 31.12.2023 r. pozostał 1 lokal do wynajęcia.

W okresie sprawozdawczym na stronie Giełdy Płockiej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w Biurze Zarządu i Administracjach Osiedli ukazało się 5 ogłoszeń o przetargach na lokale użytkowe.

- **I przetarg** odbył się w dniu 30.08.2023 r. i dotyczył lokalu nr 1 przy ul. Łukasiewicza 14. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.
- **II przetarg** odbył się w dniu 20.09.2023 r. i dotyczył lokali: nr 1 przy ul. Łukasiewicza 14 oraz nr 4 przy ul. Kochanowskiego 35. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.
- **III przetarg** odbył się w dniu 11.10.2023 r. i dotyczył lokalu nr 4 przy ul. Kochanowskiego 35.

W wyniku przetargu w/w lokal został wynajęty. Umowa najmu została zawarta w dniu 17.10.2023 r.

- **IV przetarg** odbył się w dniu 07.11.2023 r. i dotyczył lokalu nr 2 przy ul. Okrzei 1a. W wyniku przetargu w/w lokal został wynajęty. Umowa najmu została zawarta w dniu 19.12.2023 r.
- **V przetarg** odbył się w dniu 15.12.2023 r. i dotyczył lokalu nr 1 przy ul. Tysiąclecia 13b. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.

## **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym w 2023 roku.**

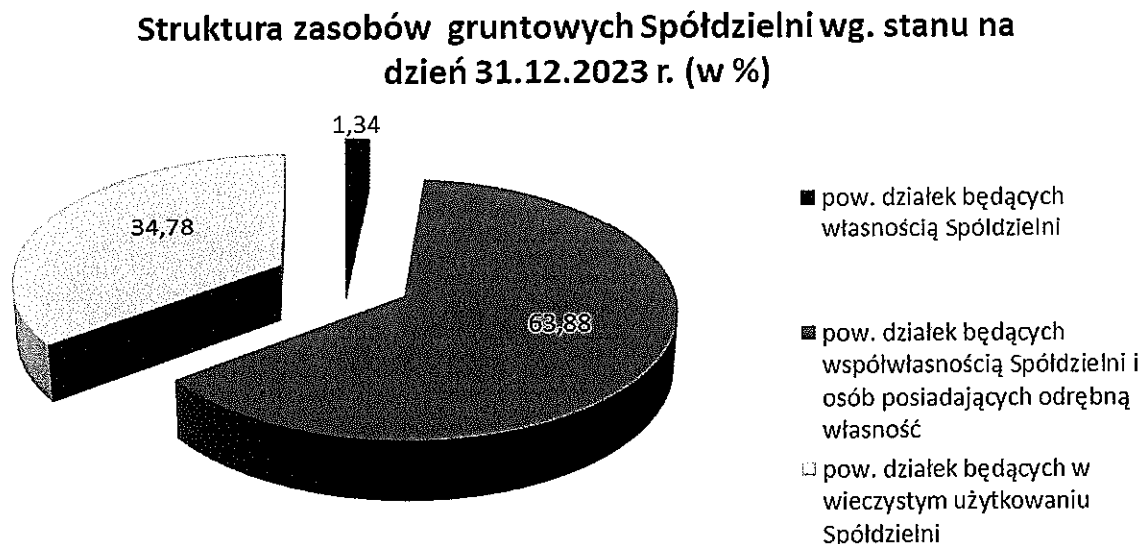
### **1. GRUNTY**

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 697 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 848.379 m<sup>2</sup>, z czego:

- 23 działek ewidencyjnych o powierzchni 11.407 m<sup>2</sup> będących własnością Spółdzielni;
- 304 działki ewidencyjne o powierzchni 541.908 m<sup>2</sup> będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali;
- 370 działki ewidencyjne o powierzchni 295.064 m<sup>2</sup> będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

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

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni, wg. stanu na dzień 31.12.2023 r., przedstawia poniższy wykres:



### **2. NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 286 obiektami, z tego:

- 202 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- 32 pawilonami,

- 52 garażami samochodowymi (w tym 1 wielopoziomowy),

Nieruchomości są zarządzane przez Spółdzielnię w ramach pięciu osiedli: Kochanowskiego, Tysiąclecia, Łukasiewicza, Dworcowa oraz Rembieleńskiego.

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

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię 13.693 lokali wynosi ogółem 592.385,63 m<sup>2</sup>, w tym:

- 12.433 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550.882,54 m<sup>2</sup>;
- 286 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 26.107,80 m<sup>2</sup>;
- 974 garaży o powierzchni użytkowej 15.395,29 m<sup>2</sup>.

### 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. 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 wydatków na remonty uchwalane są przez Radę Nadzorczą PSML-W.

Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych 51 nieruchomości garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami. Odstąpienie od wnoszenia odpisu na fundusz remontowy, nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w części 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 2023 roku prowadzone były wg planów na remonty na 2023 rok.

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

W roku 2023 przeprowadzono 116 postępowań przetargowych. 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 2023 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **10.098.286,55 złotych**, z tego:

- **8.943.711,61 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego;
- **439.627,50 złotych** - remonty lokali stanowiących mienie Spółdzielni, finansowane bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- **714.947,44 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, finansowane w koszty eksploatacji i utrzymania.

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2023 roku:



### **Remont elewacji w 1 budynku częściowo:**

- Budynek mieszkalny przy ulicy: Okrzei 1 – częściowo.

### **Remont dachu na 15 budynkach:**

- smarowanie poszyc dachowych środkami bitumicznymi budynki przy ulicy: Bielska 36/1, Bielska 40, Kochanowskiego 31, Kochanowskiego 33, Obrońców Westerplatte 2/1, Północna 23, Lotników 3, Lotników 18, Lotników 19, Kolegiarna 29a, Kolegiarna 39, Jachowicza 35.
- krycie papą termozgrzewalną dachów budynków przy ulicy: Nowowiejskiego 5, Piasta Kołodzieja 2, Mieszka I-go 2.

### **Remont 21 szt. drzwi wejściowych w 5 budynkach:**

- budynki mieszkalne przy ulicy: Dąbrówki 1 – 2 szt., Krzywoustego 2 – 4 szt., Zgliczyńskiego 3 – 8 szt., Zgliczyńskiego 5/2 – 4 szt., Gawareckiego 8 – 3szt.

### **Remont terenów utwardzonych 3398,5m<sup>2</sup>:**

- na terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi 265,5m<sup>2</sup> (Traugutta 8 – 3m<sup>2</sup>, Traugutta 10 – 4m<sup>2</sup>, Lotników 19 – 92 m<sup>2</sup>, Tysiąclecia 9 - 32m<sup>2</sup> pod altankę śmietnikową, Tysiąclecia 9/1 - 32m<sup>2</sup> pod altankę śmietnikową, Pszczela 1 – 23m<sup>2</sup> pod altankę śmietnikową, Zgliczyńskiego 6 – 7,5m<sup>2</sup>, Miodowa 16 – 25 m<sup>2</sup> pod altankę śmietnikową, Łukasiewicza 12 - 22 m<sup>2</sup> pod altankę śmietnikową, Lasockiego 19 - 15 m<sup>2</sup> pod altankę śmietnikową, Narodowych Sił Zbrojnych 11 – pod altankę śmietnikową 10m<sup>2</sup>);
- na terenach do wspólnego korzystania w osiedlach 3133 m<sup>2</sup> (Osiedle Kochanowskiego - 34m<sup>2</sup>, Osiedle Tysiąclecia -1.584m<sup>2</sup>, Osiedle Łukasiewicza -576m<sup>2</sup>, Osiedle Dworcowa -507m<sup>2</sup>, Osiedle Rembielińskiego -432m<sup>2</sup>).

### **Remont klatek schodowych - ściany i sufity w 66 klatkach schodowych, w 14 budynkach:**

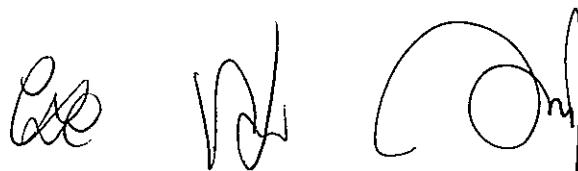
- budynki mieszkalne przy ulicy: Północna 30 – 6 klatek (robota z planu 2022 r.), Zgliczyńskiego 12 – 6 klatek (robota z planu 2022 r.), Zgliczyńskiego 3 – 8 klatek, Zgliczyńskiego 5 – 4 klatki, Zgliczyńskiego 5/2 – 4 klatki, Chopina 59 – 4 klatki, Mickiewicza 19 – 5 klatek, Lasockiego 22 – 5 klatek, Kossobudzkiego 2 – 4 klatki, Gawareckiego 2 – 4 klatki, Gawareckiego 4 – 4 klatki, Siennickiego 4/2 – 4 klatki, Rutskich 6 – 4 klatki, Rutskich 8 – 4 klatki (robota z planu 2022 r.).

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

- budynki mieszkalne przy ulicy: Północna 30 (robota z planu 2022 r.), Zgliczyńskiego 12 (robota z planu 2022 r.), Chopina 59, Mickiewicza 19 (malowanie posadzki), Zgliczyńskiego 3, Zgliczyńskiego 5 (częściowo), Zgliczyńskiego 5/2, Lasockiego 22, Kossobudzkiego 2, Gawareckiego 2, Gawareckiego 4, Siennickiego 4/2, Rutskich 6, Rutskich 8 – klatki (robota z planu 2022 r.).

### **Remont instalacji elektrycznej w 10 budynkach:**

budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 15b, Kobylińskiego 14 (robota z planu 2022 r.), Zgliczyńskiego 3 – w piwnicy, (robota z planu 2022 r.), Morykoniego 1 – w piwnicy, Królowej Jadwigi 3 – w piwnicy, Otolńska 5 - piwnice, Lasockiego 22, Chopina 61, Rutskich 4, Siennickiego 4.



**Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - poziom w 9 budynkach i 1 częściowo:**

budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 38 b, Kochanowskiego 23, Hermana 1, Zgliczyńskiego 1/1, Zgliczyńskiego 4/1, Zgliczyńskiego 9, Zgliczyńskiego 10, Chopina 63, Gawareckiego 3 – częściowo, Gawareckiego 6.

**Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - pionowy w 1 budynku:**

- budynek mieszkalny przy ulicy: Kochanowskiego 23

**Remont korytarzy piwnicznych w 8 budynkach:**

- ściany, sufity i posadzki w 2 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Chopina 59 i Zgliczyńskiego 3 (robota z planu 2022r);
- ściany i sufity – korytarze oraz pomieszczenia do wspólnego korzystania w 6 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Kossobudzkiego 2, Gawareckiego 2, Gawareckiego 4, Siennickiego 4/2, Rutskich 6, Rutskich 8 (robota z planu 2022r).

**Remont zejść do piwnic w 8 budynkach:**

- budynki mieszkalne przy ulicy: Chopina 59, Lasockiego 22, Kossobudzkiego 2, Gawareckiego 2, Gawareckiego 4, Siennickiego 4/2, Rutskich 6, Rutskich 8 (robota z planu 2022r).

**Remont wiatrolapów przed wejściami do 2 budynków:**

- budynki mieszkalne przy ulicy: Mieszka Igo 2, Dąbrówki 4.

**Remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej w 6 budynkach:**

- remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej w 4 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Zgliczyńskiego 1/1, Zgliczyńskiego 4/1, Zgliczyńskiego 9, Zgliczyńskiego 10;
- remont przyłączy kanalizacji deszczowej w 1 budynku mieszkalnym przy ulicy: Gawareckiego 8;
- remont przyłączy kanalizacji sanitarnej w 1 budynku mieszkalnym przy ulicy: Gawareckiego 3.

**Remont wejść do budynku:**

- budynek mieszkalny Kobylińskiego 14 - wejścia do lokali usługowych od strony północnej – 15 szt.;

**Remont osłon i miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych 36 szt:**

• dla budynków mieszkalnych przy ulicy: Obrońców Westerplatte 2/1, Obrońców Westerplatte 4/1, Jachowicza 36 – 1szt., Obrońców Westerplatte 10/1 i Obrońców Westerplatte 10/2 – 1 szt., Obrońców Westerplatte 20, Obrońców Westerplatte 20/1 i Obrońców Westerplatte 22 – 1szt., Kolegialna 30 – 1 szt., Hermana 1 – 1 szt., Hermana 2 – 1 szt., Bielska 51/3 – 1 szt., Łukasiewicza 12 – 1 szt., Kobylińskiego 8 – 1 szt., Piasta Kołodzieja 5 – 1 szt., Tysiąclecia 9/1 – 1 szt., Tysiąclecia 9 – 1 szt., Zgliczyńskiego 4/1 – 1 szt., Zgliczyńskiego 3 (kl. V – VI), Zgliczyńskiego 5 (kl. I – II) oraz Zgliczyńskiego 5/1 (kl. I – III) - 1 szt., Zgliczyńskiego 2, Morykoniego 1 oraz Morykoniego 2 (kl. V - VIII) – 1szt., Morykoniego 5, Morykoniego 3 i Morykoniego 2 (kl. I – IV) 1 szt., Łukasiewicza 26 (kl. VII – VIII), Królowej Jadwigi 2 (kl. V-VIII), Łukasiewicza 30 oraz Królowej Jadwigi 1 – 1 szt., Łukasiewicza 22 (kl. VII - VIII), Łukasiewicza 26 (kl. I – VI), Zgliczyńskiego 3 (kl. VII – VIII) oraz Zgliczyńskiego 5/2 – 1 szt., Królowej Jadwigi 3 i Zgliczyńskiego 9 (kl. I – II) – 1

szt., Pszczela 1 – 1szt., Miodowa 16 – 1 szt., Siennickiego 4/1, - 1szt., Lasockiego 7 – 1szt., Lasockiego 19 – 1szt., Lasockiego 21 – 1szt., Lasockiego 22 – 1 szt., M. Reja 24 – 1 szt., Chopina 57 – 1 szt., Chopina 60a – 1szt., Chopina 61 i Chopina 65 – 1 szt., Chopina 63 i Chopina 67 – 1 szt., Rutskich 1 – 1szt., Rutskich 3 – 1szt., Rutskich 5 – 1szt., Rutskich 8 – 1szt., Narodowych Sił Zbrojnych 11 – 1 szt., Narodowych Sił Zbrojnych 13 – 1 szt.

**Wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej w 87 budynkach:**

- dla 83 budynków mieszkalnych: Bielska 14A, Bielska 30, Bielska 30a, Bielska 36/1, Bielska 40, Bielska 40a, Bielska 51, Kochanowskiego 1, Kochanowskiego 3b, Kochanowskiego 15, Kochanowskiego 15b, Kochanowskiego 17, Kochanowskiego 19, Kochanowskiego 21, Kochanowskiego 23, Kochanowskiego 26, Kochanowskiego 31, Obrońców Westerplatte 2/1, Obrońców Westerplatte 4/1, Obrońców Westerplatte 10/1, Obrońców Westerplatte 10/2, Obrońców Westerplatte 18, Lotników 3, Lotników 7, Lotników 18, Północna 23, Północna 30, Północna 30a, Kolegialna 25, Kolegialna 29a, Kolegialna 30, Kolegialna 38, Kolegialna 39, Jachowicza 31, Jachowicza 35, Jachowicza 37, Traugutta 8, Traugutta 10, Dąbrówki 2, Dąbrówki 3, Dąbrówki 4, Hermana 1, Hermana 3, Hermana 4, Mieszka I-go 2, Mieszka I-go 4, Nowowiejskiego 1, Nowowiejskiego 3, Nowowiejskiego 5, Nowowiejskiego 7, Okrzei 1, Krzywoustego 2, Kobylińskiego 8, Kobylińskiego 14, Kobylińskiego 34, Królewiecka 1, Królewiecka 3, Piasta Kołodzieja 1, Piasta Kołodzieja 3, Piasta Kołodzieja 5, Tysiąclecia 7, Tysiąclecia 7/1, Tysiąclecia 9, Tysiąclecia 9/1, Batalionów Chłopskich 5/1, Łukasiewicza 7, Łukasiewicza 9, Łukasiewicza 12, Łukasiewicza 18, Łukasiewicza 20, Dobrzyńska 21, Miodowa 10, Pszczela 1, Miodowa 16, Lasockiego 16, Lasockiego 18, Lasockiego 20: Lasockiego 22, Chopina 67, Otolińska 17, 3-go Maja 31, Obrońców Płocka 5. Narodowych Sił Zbrojnych 9;
- dla 4 pawilonów: Kobylińskiego 6, Łukasiewicza 14, Okrzei 1a, Tysiąclecia 10.

**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 214 nieruchomości zabudowanych w tym 201 budynków mieszkalnych, 12 pawilonów i 1 garaż wielopiętrowy.

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 – 2023 w 136 nieruchomościach jest ujemny (w 131 budynkach mieszkalnych, 4 pawilonach i 1 garażu wielopiętrowym), a w 78 nieruchomościach dodatni (w 70 budynkach mieszkalnych, 8 pawilonach).

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.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r. zawiera poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość w zł.
1	2	3
<b>I</b>	<b>BILANS OTWARCIA na dzień 1.01.2023r</b>	<b>4.524.452,22</b>
<b>II</b>	<b>PRZYCHODY</b>	<b>10.967.677,17</b>
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	- odpis od lokali mieszkalnych	10.625.964,85
	- odpis od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	98.065,32
	- odpis od lokali użytkowych w pawilonach	107.157,36
	- odpis od garażu w budynku mieszkalnym	10.489,68
	- odpis od garażu wielopoziomowego	7.870,08
	- z podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej - kwota wynikająca z Uchwały nr 5/2023 z dnia 14.06.2023r Walnego Zgromadzenia PSML-W	118.129,88
<b>III</b>	<b>WYDATKI</b>	
	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym:	<b>8.943.711,61</b>
	- remonty budynków mieszkalnych	8.891.556,89
	- remonty pawilonów	11.093,16
	- remonty garażu wielopoziomowego	41.061,56
<b>IV</b>	<b>STAN NA DZIEŃ 31.12.2023r</b>	<b>6.548.417,78</b>

#### 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 35/2023 z dnia 28.02.2023 r. został uchwalony Plan rzeczowo - finansowy funduszu inwestycyjnego na rok 2023 w zasobach PSML – W.

Sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo- finansowego zadań inwestycyjnych w roku 2023 zawiera poniższa tabela.

L.p.	Zakres prac według planu na rok 2023	Plan [zł]	Wydatki – kwoty w wysokościach wynikających z faktur. [zł]
1.	<b>Środki funduszu inwestycyjnego na 1.01.2023 r.</b>	<b>1.643.247,58</b>	<b>1.643.247,58</b>
2.	Zwiększenie uchwałą nr 5/2023 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 14.06.2023 r.		533.140,41
3.	Amortyzacja dotycząca okresu 2023-2030.	721.235,20	729.054,96 <sup>1</sup>
4.	<b>Środki funduszu inwestycyjnego do wydatkowania. (pkt 1 + pkt 2 – pkt 3)</b>	<b>922.012,38</b>	<b>1.447.333,03</b>
5.	<b>Wydatki planowane</b>	<b>500.000,00</b>	<b>191.432,80</b>
5.1	Zagospodarowanie 1385m <sup>2</sup> terenu do wspólnego korzystania przy placu zabaw – działka nr 382/21, w rejonie budynku Zgliczyńskiego 3.	350.000,00 <sup>2</sup>	-
5.2	Przebudowa sieci teletechnicznej polegająca na wymianie wewnętrznych linii zasilających (elektrycznej, komputerowej) wraz z przeniesieniem urządzeń technicznych obsługujących sieci do oddzielnego pomieszczenia w budynku przy ul. Rembielińskiego 11.	150.000,00	191.432,80
6.	<b>Wynik na dzień 31.12.2023 r. (pkt 4 – pkt 5)</b>	<b>422.012,38</b>	<b>1.255.900,23</b>

Wyjaśnienia do tabeli:

1. W tym 7.819,76 zł - wydatek na zwiększenie wartości środka trwałego.
2. Realizacja zadania została przesunięta na rok 2024 z uwagi na niemożliwość jego wykonania przed zakończeniem prac prowadzonych przez firmę Fortum, związanych z wymianą sieci ciepłej na tym terenie, których to prac wykonanie przedłużało się i zostało zakończone na koniec 2023 roku.

**5. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA**

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

- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych zasobów oraz określanie potrzeb remontowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów poprzez dokonywanie remontów i konserwacji,

- utrzymywanie w należyтым stanie sanitarnym części wspólnych nieruchomości, terenów przy obiektowych, utrzymanie ich czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów,
- obsługę użytkowników lokali,
- zapewnienie ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy oraz interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń w dostawach tych mediów,
- wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków, w których jest taki wymóg,
- zapewnienie oświetlenia części wspólnych budynków,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątnia klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń oraz pojemników do gromadzenia odpadów,
- 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, ustalone 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 sprawozdawczym 2023 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 14,8 tys. zgłoszeń, z tego w zakresie prac:

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

Ponadto w zakresie działania „Pogotowia Awaryjnego” odnotowano ogółem 1,16 tys. zgłoszeń.

#### **b) Energia ciepła**

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii cieplnej oraz prawidłowe jej wykorzystywanie. Energia ciepła do wszystkich budynków dostarczana jest z sieci ciepłowniczej przez firmę Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. Producentem ciepła jest PKN ORLEN S.A. Gospodarka ciepła prowadzona jest w oparciu o planowane założenia energii cieplnej, z których w szczególności wynikają wysokości zaliczkowych stawek opłat na potrzeby centralnego ogrzewania oraz stawki opłat na potrzeby podgrzania wody. Plan energii cieplnej ustala się w oparciu o ilość zamówionej mocy na podstawie umowy z dostawcą ciepła, przewidywanego zużycia i taryf.

Od 1 stycznia 2023 roku w naliczeniach opłat za lokale, nastąpiła zmiana zaliczkowych stawek za centralne ogrzewanie w budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10, tj.:

- a) w 22 budynkach mieszkalnych zostały podwyższone o 0,20 zł/m<sup>2</sup>/m-c,
- b) w 36 budynkach mieszkalnych zostały podwyższone o 0,30 zł/m<sup>2</sup>/m-c,
- c) w 47 budynkach mieszkalnych zostały podwyższone o 0,40 zł/m<sup>2</sup>/m-c,
- d) w 54 budynkach mieszkalnych zostały podwyższone o 0,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c,
- e) w 43 budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10 zostały podwyższone o 0,60 zł/m<sup>2</sup>/m-c,

jak również nastąpiła zmiana stawek za podgrzanie wody we wszystkich nieruchomościach, tj. cena podgrzania wody w 2023 roku została podwyższona z "15,00" zł/m<sup>3</sup> (obowiązująca od 01.01.2017 roku) na "17,00" zł/m<sup>3</sup>.

Ponieważ każda nieruchomość ma inne zapotrzebowanie na ciepło oraz inne zużycie, które zależy od wielu czynników i uwarunkowań, zaliczkowe stawki opłat na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomościach powinny być i są zróżnicowane, i wynosiły w lokalach mieszkalnych od 2,60 zł/brutto/m<sup>2</sup>/m-c do 3,90 zł brutto/m<sup>2</sup>/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 2019	46,30 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2020	47,27 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2021	48,79 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2022	52,62 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2023	61,17 zł/GJ + podatek 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 ogrzewania, tj. Lotników 19, Królewieckiej 3, Dworcowej 45 i Otołińskiej 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,

rozliczanie energii ciepłej następuje na podstawie faktur wystawianych przez Administrację Osiedli w kwotach pokrywających ponoszone koszty.

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2023 roku za energię ciepłą dokonane zostanie w pierwszym kwartale 2024 roku.

### **c) Gospodarki odpadami komunalnymi**

W zasobach Spółdzielni na 202 budynki mieszkalne, jest 126 altanek śmietnikowych do gromadzenia odpadów zmieszanych, segregowanych i bio. Komory zsypowe na odpady pozostałe po segregacji znajdują się w 20 budynkach. Wszystkie miejsca gromadzenia odpadów tj. 145 mają zapewnione punkty na segregację w altankach śmietnikowych bądź w ich pobliżu w nowo wybudowanych wiatach śmietnikowych, 13 punktów na odpady segregowane znajduje się poza altanką śmietnikową.

Od 01 lutego 2020 roku każdy mieszkaniec jest zobowiązany do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Wysokość opłaty za odbiór odpadów segregowanych dla lokali mieszkalnych wynosi 26 złotych od osoby miesięcznie, a przypadku niedopełnienia tego obowiązku będzie naliczona opłata podwyższona w wysokości 52 złotych od osoby miesięcznie. Spółdzielnia przypisała altanki śmietnikowe i miejsca gromadzenia odpadów do budynków bądź klatek schodowych w taki sposób, by 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.

Od 1 lipca 2020 roku w ramach opłaty mamy możliwość tylko raz do roku oddać odpady budowlane lub rozbiórkowe w ilości jednego worka o pojemności 1 metra sześciennego. Pozostałe odpady można oddać już odpłatnie zamawiając kolejne worki 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.

### **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 na urządzeniach zabawowych oraz bieżąca kontrola nad prawidłowym ich funkcjonowaniem, zapewniająca bezpieczne ich użytkowanie.

Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym terenów przyobiektowych, a w szczególności utrzymanie ich w czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów spoczywa na Administracjach Osiedli. Powierzchnia terenów zewnętrznych do utrzymania czystości, wg stanu na dzień 31.12.2023 r., to 74,48 ha, z tego



tereny utwardzone to 29,84 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone 44,64 ha (trawniki – zieleńce, rabaty).

Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 38 rejonów, z czego na koniec roku 12 rejonów obsługiwały służby Spółdzielni, a 26 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 związane z:

- niedostatkiem przestrzeni (brak miejsc postojowych),
- dewastacją (kabin dźwigowych, ścian klatek schodowych i elewacji, ławek parkowych, urządzeń zabawowych),
- sprawy dotyczące barier architektonicznych, które są zmorą osób starszych i niepełnosprawnych,
- z obowiązkiem segregacji odpadów komunalnych,
- nieprzestrzeganiem zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju),
- bezkonfliktowym zamieszkiwaniem,
- społecznym sprzątaniem klatek schodowych,
- 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 2023 rok.***

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **133 743 356,63 zł**,
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 wykazujący:
  - a) zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **3 503 416,25 zł**,
  - b) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (minus) 954 565,42 zł, z tego:
    - nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego + 909 552,37 zł,
    - nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (minus) 1 864 117,79 zł,
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2023, wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę **1 277 101,08 zł**,

- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2023 rok obrotowy wykazujący wzrost środków pieniężnych o **3 626 642,38 zł**,
- 5) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest co roku poddawane badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą PSML-W. W roku 2023 jest to KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

**Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2023 r.:**

1. Wartość aktywów trwałych	<b>59 497 424,30 zł</b>
2. Wartość aktywów obrotowych	<b>74 245 932,33 zł</b>
3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu w tym zysk netto 3 503 416,25 zł	<b>84 384 713,49 zł</b>
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	<b>49 358 643,14 zł</b>

Ogółem suma bilansowa zarówno aktywów jak i pasywów wykazuje kwotę 133 743 356,63 zł.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2023 nie nastąpiła zmiana sposobu prezentacji danych.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 2 472 364,54 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 4,2 %, co głównie związane jest z przeniesieniem praw do lokali na odrębną własność oraz umorzeniem wartości majątku. Powyższe powoduje zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego.

Wartość aktywów obrotowych, w porównaniu rokiem 2022 wzrosła o 2,7 %, tj. o kwotę 1 998 808,75 zł i ukształtowała się w wysokości 74 245 932,33 zł, co głównie wynika ze wzrostu stanu inwestycji krótkoterminowych o kwotę 3 626 642,38 zł oraz zmniejszenia o 1 791 410,93 zł ujemnych wyników na nieruchomościach z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i funduszu remontowego.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 1 277 101,08 zł, tj. o 1,5 %, w tym kwota zysku netto za rok 2023 jest wyższa o 955 195,22 zł niż za rok poprzedni i wynosi 3 503 416,25 zł.

Skrócony Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2023 roku przedstawia załączona Tabela nr 3.

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

1. Koszty	81 235 887,09 zł
2. Przychody	84 594 158,92 zł
3. Wynik	+ 3 358 271,83 zł
w tym:	
– wynik na działalności GZM	– 954 565,42 zł
– wynik na działalności gospodarczej	+ 4 312 837,25 zł

Wynik brutto na działalności gospodarczej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 809 421,00 zł (podatek w części bieżącej 831 263,00 zł,

w części odroczonej -21 842,00 zł), zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 3 503 416,25 zł.

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 2023 rok:

(dane w złotych)

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
<b>A. EKSPLOATACJA LOKALI</b>				
1.	Lokale mieszkalne ( w kosztach została uwzględniona kwota niedoboru wpływów za zimną wodę i kanalizacje)	34 574 866,16	35 161 332,35	586 466,19
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	10 402 909,22	10 450 152,61	47 243,39
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	802 063,37	777 899,48	- 24 163,89
3.	Garaże (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	411 859,88	400 929,68	- 10 930,20
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ</b>		1 848 978,46	295 797,55	- 1 553 180,91
<b>C. LOKALE W NAJMIE</b>				
1.	Garaże wynajmowane	446 729,94	415 467,28	- 31 262,66
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 190 606,96	2 880 050,62	1 689 443,66
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	4 694,20	197 952,86	193 258,66
4.	Pozostałe pożytki	28 357,28	292 707,02	264 349,74
<b>D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ</b>				
1.	Sprzedż usług niematerialnych, materiałów itp.	166 791,85	165 056,75	- 1 735,10
2.	Pozostała działalność operacyjna	659 549,86	616 152,19	- 43 397,67
3.	pozostała działalność finansowa	3 700,27	2 245 880,89	2 242 180,62
<b>E. WYNIK FINANSOWY OGÓLEM</b>		50 541 107,45	53 899 379,28	3 358 271,83
w tym:				
a) dotyczący działalności GZM				- 954 565,42
b) na działalności gospodarczej brutto				4 312 837,25
<b>F. PODATEK DOCHODOWY CIT</b>				809 421,00
<b>G. WYNIK FINANSOWY NETTO</b> (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				3 503 416,25
<b>I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH</b>				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	31 894 779,64	35 756 878,56	3 862 098,92
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 3 862 098,92	- 3 862 098,92
<b>J. OGÓLEM PSMLW</b>		82 435 887,09	85 794 158,92	3 358 271,83

W zestawieniu kosztów przedstawione zostały wyniki finansowe z działalności związanej z GZM, pozostałej działalności (gospodarczej) oraz wynik na mediach komunalnych – podlegających rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Wyniki na ostatni dzień roku 2023 z tytułu „mediów” ukształtowały się następująco:

(dane w złotych)

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	WYNIK do rozliczenia
Energia ciepła –lokale mieszkalne	22 732 809,77	26 475 733,12	+ 3 742 923,35
Energia ciepła –lokale użytkowe	754 773,91	795 859,53	+ 41 085,62
Gaz z gazomierzy zbiorczych – lokale mieszkalne	1 164 787,21	1 077 158,61	(-) 87 628,60
Energia elektryczna na cele wspólne nieruchomości	671 168,75	836 887,30	+ 165 718,55
<b>RAZEM kwota do rozliczenia z użytkownikami lokali</b>	<b>25 323 539,64</b>	<b>29 185 638,56</b>	<b>3 862 098,92</b>

Na ostatni dzień roku obrachunkowego o wartości powyższych wyników zostały skorygowane przychody za rok, a kwota 3 862 098,92 zł, stanowi zobowiązanie bądź należność do rozliczenia z użytkownikami lokali.

Kwoty wynikające z różnicy pomiędzy uzyskanymi przychodami a poniesionymi kosztami z tytułu mediów zostały rozliczone z użytkownikami lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2024 roku, za wyjątkiem budynków wyposażonych w podzielniki i liczniki ciepła, dla których okres rozliczeniowy jest inny niż rok kalendarzowy.

W przypadku rozliczeń z użytkownikami lokali użytkowych, niezbędne będzie wystawienie faktur korygujących bądź „dociążenie lokali”.

Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 29,7% wydatków.

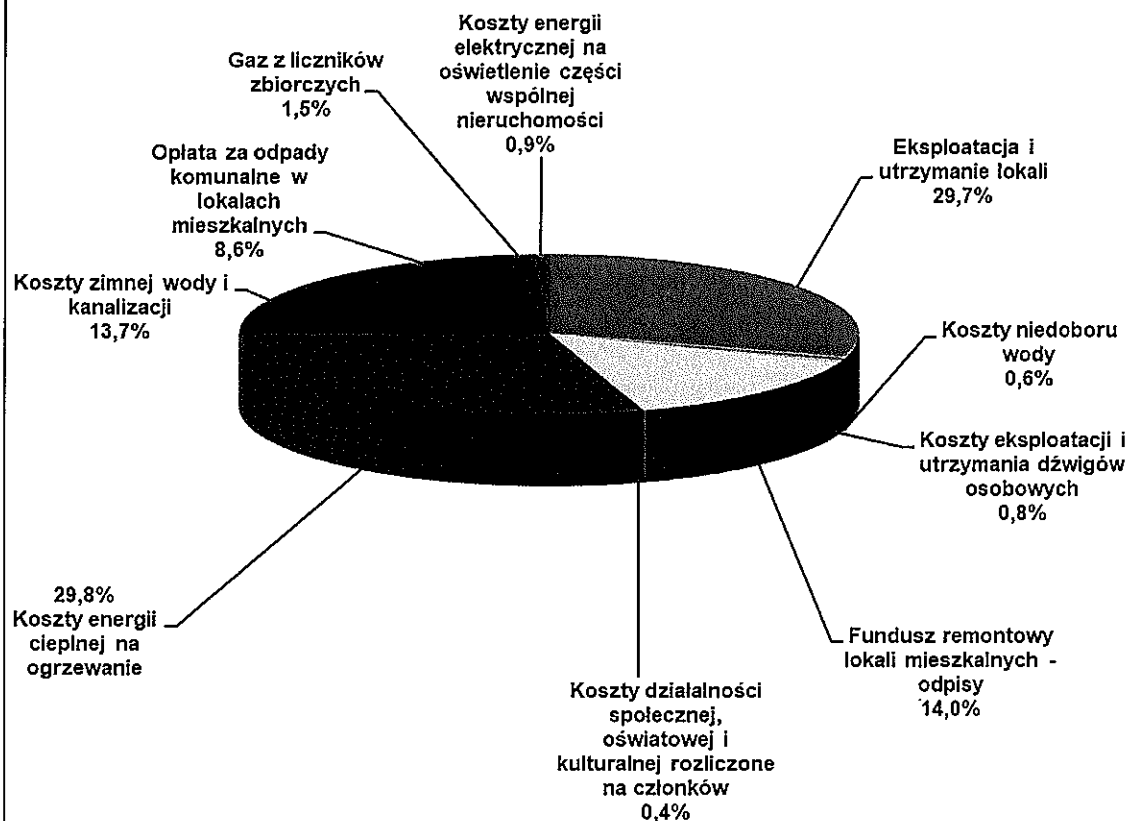
Koszty energii cieplnej stanowią 29,8% kosztów, koszty wody 13,7%. Opłata za odpady komunalne to 8,6%.

Natomiast 14,0% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2022-2023 udział kosztów energii cieplnej zwiększył się o 3,5%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zmniejszył się o 1,6% zaś udział kosztów dotyczących opłaty za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych zmniejszył się o 1,3%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zwiększył się o 1,1%, a odpisów na fundusz remontowy zmniejszył się o 1,7%.

Na wykresie poniżej przedstawiamy rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi w 2023 roku.

## Udział w kosztach lokali mieszkalnych



### Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2022-2023

Wyszczególnienie	2022	2023
	Udział	
Eksploatacja i utrzymanie lokali	28,6%	29,7%
Koszty niedoboru wody	0,8%	0,6%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	0,8%	0,8%
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	15,7%	14,0%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,4%	0,4%
Koszty energii cieplnej na ogrzewanie	26,3%	29,8%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	15,3%	13,7%
Oplata za odpady komunalne w lokalach	9,9%	8,6%

mieszkalnych		
Gaz z liczników zbiorczych	1,5%	1,5%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,7%	0,9%
<b>Razem lokale mieszkalne</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**Propozycja podziału wyniku finansowego:**

Zysk netto za rok obrotowy 2023 rok ukształtował się w kwocie (+) 3 503 416,25 zł.

Kwota pożytków wygosparowanych z części wspólnych nieruchomości (najem pomieszczeń do wspólnego użytkowania, ścian, dachów itp.), które zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługują użytkownikom danej nieruchomości. W zakresie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (lokale własne i lokale wynajmowane), z których uzyskano pożytki kwota zostanie zaewidencjonowana na zasilenie funduszu inwestycyjnego.

Kwota brutto pożytków	193 258,66 zł,
kwota netto (po odliczeniu podatku CIT w wys. 19 %)	156 539,51 zł
<i>w tym kwota na zasilenie funduszu inwestycyjnego</i>	<i>37 692,42 zł.</i>

Pozostała kwota do podziału zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia wynosi 3 346 876,74 zł, z tego proponuje się przeznaczyć:

- 246 832,39 zł – na pokrycie niedoborów wpływów na działalności GZM,
- 1 553 180,91 zł – na pokrycie kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (w części przewyższającej wpływy na tę działalność w wys. obciążeń członków 0,05 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej członków)
- 500 000,00 zł – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni
- 1 046 863,44 zł – na zasilenie funduszu inwestycyjnego Spółdzielni.

Podsumowując rok 2023, należy podkreślić, że struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót.

Ponadto znaczący wzrost oprocentowania lokat bankowych, przełożył się znacząco na wzrost stanu środków pieniężnych.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej nie przewiduje zagrożenia kontynuowania działalności w roku 2024.

PSML-W posiada płynność finansową.

Rosyjska inwazja na Ukrainę, obok wielu reperkusji militarnych, politycznych i społecznych, miała również poważne skutki gospodarcze.

Agresja na Ukrainę spowodowała podniesienie stóp procentowych, bezprecedensowy wzrost cen surowców oraz wzrost niepewności w gospodarce, co przejawia się zakłóceniem dostaw zarówno z Ukrainy jak i z Rosji oraz rosnącą inflacją. Wojna zaburzyła również, działalność firm remontowych współpracujących ze Spółdzielnią, poprzez odpływ wykwalifikowanych pracowników z Ukrainy, powodując opóźnienia w wykonywaniu robót. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i

podwyższenie kosztów ich wykonania. W najbliższym czasie można spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez użytkowników lokali zobowiązań z tytułu opłat.

Spółdzielnia na bieżąco weryfikuje dostawców i jakość ich usług oraz bierze pod uwagę możliwość zachwiania łańcucha dostaw, na bieżąco monitorowana jest sytuacja gospodarcza, w szczególności wzrost cen i usług.

Pomimo inflacji, wzrostu cen mediów, działalność Spółdzielni w roku 2024 nie będzie zagrożona.

Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych kredytów i pożyczek, wobec czego wzrost stóp procentowych nie będzie miał wpływu na sytuację majątkową i finansową.

W planowaniu dalszej działalności Zarząd Spółdzielni szczególną uwagę zwraca na możliwość częściowej utraty przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych, jak i pozostałych przychodów finansowych (z tytułu odsetek od lokat terminowych).

### ***Zadłużenie 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 31.12.2023 r. wynosiła **4.590.446,34 zł.**

Na kwotę zaległości ogółem składają się zaległości za poszczególne rodzaje lokali:

- lokale mieszkalne	4.114.645,14 zł
- garaże	25.295,63 z
- lokale użytkowe	420.505,57 zł
<b>OGÓŁEM ZADŁUŻENIA</b>	<b>4.590.446,34 zł</b>

Ogółem nadpłata wyniosła 3.043.857,78 zł, w tym 2.998.176,54 zł dotyczące lokali mieszkalnych i garaży oraz 45.681,24 zł lokali użytkowych.

W stosunku do zadłużeń na dzień 31.12.2022 r. (4.485.274,31 zł) kwota ta uległa zwiększeniu o 105.171,03 zł, z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne – wzrost o 47.882,02 zł
- z tytułu opłat za garaże – wzrost o 8.817,81 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe – wzrost o 48.471,20 zł.

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na dzień 31.12.2023 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat w skali Spółdzielni wyniósł **5,55%** (za 2022 r. wynosił 5,76%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł 5,47% (za rok 2022 wynosił 5,73%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł 2,50% (za rok 2022 wynosił 1,94%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe wyniósł 6,98% (za rok 2022 wynosił 6,75%).

Kwota zadłużenia w poszczególnych kwartałach roku jest zmienna. Najwięcej opóźnień w opłatach zauważa się w II i III kwartale 2023 roku. Brak wpływów z tytułu opłat za lokale jest sytuacją niekorzystną, gdyż może w przyszłości zagrażać płynności finansowej spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia ogółem nieprzekraczający 10% w skali Spółdzielni nie jest jeszcze

wskaźnikiem niebezpiecznym, jednakże zadaniem Zarządu oraz wszystkich pracowników jest poszukiwanie metod skutecznego odzyskiwania długów.

Działania Zarządu i pracowników Spółdzielni, dotyczące czynności windykacyjnych w roku 2023 przedstawiają się następująco:

1. Wysłano 12.427 informacji do użytkowników lokali mieszkalnych, oraz 985 informacji do użytkowników garaży, o stanie ich kont opłat (uzgodnień salda konta opłat).
2. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne za okres od 2-3 miesięcy wysłano 768 monitów oraz 79 monitów – za garaże.
3. Dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej wysłano 1198 monitów. W stosunku do uporczywych dłużników skierowano 185 przedsądowych wezwań do zapłaty.
4. Złożono 35 wniosków o nadanie klauzuli wykonalności oraz 15 pism do Sądu o przyspieszenie wydania nakazu zapłaty bądź przyspieszenie nadania klauzuli wykonalności.
5. Skierowano do Sądu 195 pozwów o zapłatę w elektronicznym postępowaniu upominawczym oraz 26 w trybie zwykłym, na łączną kwotę **763.164,49 zł**.
6. Skierowano 75 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika.  
Łączna kwota przekazana od komorników w czterech kwartałach 2023 r. wyniosła **212.328,91 zł**.
7. Prowadzono rozmowy z dłużnikami (mediacje) przed skierowaniem ich spraw do Sądu, rozpoczęciem procedury egzekucyjnej. Proponowano zawarcie ugód w sprawie spłaty zadłużenia celem uniknięcia czynności egzekucyjnych.

W roku 2023 Urząd Miasta wydał 1069 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1.570.160,83 zł. Kwoty dodatków mieszkaniowych stanowią istotną pomoc w opłatach za mieszkanie dla osób o niskich dochodach.

Poniżej przedstawiono statystykę w tym zakresie w latach 2020-2023.

Rok	Ilość decyzji	Kwota
2020	1152	1.317.503,46 zł
2021	1095	1.325.963,69 zł
2022	1203	1.464.131,74 zł
2023	1069	1.570.160,83 zł

### ***Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna***

Zespół Społeczno-Kulturalny PSML-W stanowią cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury, Klub Osiedla Łukasiewicza, Klub Osiedla Kochanowskiego, Klub Osiedla Dworcowa, obejmujące swoją działalnością obszar pięciu osiedli.



Głównymi kierunkami działalności społeczno-kulturalnej w roku 2023 były:

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

**Spółdzielczy Dom Kultury** w roku 2023 prowadził działalność na terenie swojego osiedla dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju, zgodnie z ich zainteresowaniami, oraz organizował duże imprezy lokalne dla całej społeczności Płocka.

W ramach działalności Spółdzielczego Domu Kultury prowadzone były”

- stałe formy pracy – 25 sekcji – zapisanych 436 osób;
- imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 42 imprezy;
- wystawy fotograficzne – 2.

**Klub Osiedla Kochanowskiego** zgodnie z założeniami programowymi w roku 2023 uwzględnił przede wszystkim potrzeby mieszkańców Osiedla Kochanowskiego, realizując podstawowe cele działalności jakimi były: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.

Stale formy pracy – 16 stałych form pracy – zapisane 152 osoby;

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 17 imprez.

**Klub Osiedla Łukasiewicza** działalnością społeczno-kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego, która opierała się na prowadzeniu stałych cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjno-rekreacyjnych. Klub był miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych posługujących się językiem amatorskiej sztuki.

Stale formy pracy – 17 różnorodnych form pracy – zapisanych 207 osób;

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 17 imprez.

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

Stale formy pracy - prowadzono 9 różnorodnych form pracy – zapisanych 112 osób;

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 11 imprez.

Placówki społeczno-kulturalne Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej prowadziły odpłatny wynajem sal na zebrania, urodziny dla dzieci, pokazy, imprezy okolicznościowe, szkolenia w czasie niekolidującym z zajęciami programowymi placówek.

Wykaz załączników:

*Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSML-W według stanu na dzień 31.12.2023 r*


*Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2023 r.*

*Tabela nr 3 – Bilans PSML-W na dzień 31.12.2023 r.*

*Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSML-W sporządzony za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.*

PŁOCKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
Lokatorsko - Własnościowa  
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA

  
Agnieszka Kuświk

  
PREZES

Mariusz Pakulski

Płock, dnia 21.02.2024 r.

## ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5		PSML-W	
	ilość działek	pow. działek w m <sup>2</sup>	ilość działek	pow. działek w m <sup>2</sup>	ilość działek	pow. działek w m <sup>2</sup>	ilość działek	pow. działek w m <sup>2</sup>	ilość działek	pow. działek w m <sup>2</sup>	ilość działek	pow. działek w m <sup>2</sup>
<b>Działki zlokalizowane w Pocku</b>												
<b>BUDYNKI MIESZKALNE</b>	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
<b>PAWILONY</b>	13	8 784	17	16 258	4	4 581	4	7 683	3	6 316	41	43 622
w tym:												
własność	2	268	1	292							3	560
współwłasność	3	1 588	5	1 919					1	3 664	9	7 171
wieczyste użytkowanie	8	6 928	11	14 047	4	4 581	4	7 683	2	2 652	29	35 891
<b>GARAŻE I BOKSY GARAŻOWE</b>	16	4 473	12	4 062	0	0	27	11 501	0	0	55	20 035
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
<b>GARAŻ WIELKOPROSTY</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3 767	1	3 767
w tym:												
współwłasność									1	3 767	1	3 767
<b>TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU</b>	106	46 139	54	53 796	53	48 966	50	62 378	87	54 239	350	265 518
w tym:												
własność	4	1 377	5	4 435	1	658					10	6 470
wieczyste użytkowanie	102	44 762	49	49 361	52	48 308	50	62 378	87	54 239	340	259 048
<b>OGÓLNE PŁOCK</b>	199	162 747	123	158 245	98	163 135	119	184 034	158	180 218	697	848 379
w tym:												
własność	8	2 495	9	7 080	1	658	5	1 174	0	0	23	11 407
współwłasność	81	108 562	53	87 632	41	109 588	60	112 799	69	123 327	304	541 908
wieczyste użytkowanie	110	51 690	61	63 533	56	52 889	54	70 061	89	56 891	370	295 064

\* - w powyższej tabeli uwzględniono działkę o nr ewid. 239/13 o pow. 889 m<sup>2</sup> w nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 22a, w której PSML-W posiada 3 lokale.



## ZASOBY W PŁOCKU

Stan na dzień 31.12.2023 rok

TABELA NR 2

Wyszczególnienie	ZO - 1		ZO - 2		ZO - 3		ZO - 4		ZO - 5		PSML-W	
	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność
<b>I. BUDYNKI MIESZKANE</b>												
1. Ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	35	35	39	39	202	201
2. Ilość lokali ogółem	1 990	814	2 900	1 102	2 765	1 136	2 195	1 036	2 728	1 111	12 578	5 199
W tym:												
mieszkalnych	1 902	796	2 868	1 096	2 764	1 136	2 175	1 034	2 724	1 111	12 433	5 173
użytkowych	44	16	32	6	1	0	20	2	4	0	101	24
garaży	44	2	0	0	0	0	0	0	0	44	2	2
3. Powierzchnia ogółem	94 057,02	40 182,48	125 070,21	47 897,89	121 143,94	50 513,82	98 538,07	47 442,35	119 906,76	49 281,40	558 726,00	235 297,94
W tym:												
mieszkalna	90 231,58	38 562,83	121 820,83	47 074,60	121 116,94	50 513,82	97 883,73	47 319,45	119 829,46	49 261,40	550 882,54	232 732,10
użytkowa	3 126,17	1 588,67	3 249,38	823,29	27,00	0,00	654,34	122,90	77,30	0,00	7 134,79	2 534,86
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
<b>II. PAVILIONY WOLNOSTOJĄCE</b>												
1. Ilość obiektów	8	1	13	4	4	1	4	0	3	1	32	7
2. Ilość lokali ogółem	23	1	59	5	13	1	15	0	66	7	176	14
W tym:												
użytkowych	23	1	59	5	13	1	15	0	66	7	176	14
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Powierzchnia ogółem	3 877,91	22,00	6 785,44	1 647,71	1 595,41	183,00	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	18 626,81	2 437,18
W tym:												
użytkowa	3 877,91	22,00	6 785,44	1 647,71	1 595,41	183,00	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	18 626,81	2 437,18
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
<b>III. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU</b>												
1. Ilość obiektów	12	9	12	9	12	9	27	22	1	1	51	40
2. Ilość garaży	108	13	150	54	150	54	293	63	379	7	551	130
3. Powierzchnia	1 857,09	229,00	2 317,07	822,80	2 317,07	822,80	4 672,21	1 001,40	8 466,37	2 053,20	8 846,37	2 053,20
<b>IV. GARAZE WIELOPOZIOMOWE</b>												
1. Ilość obiektów												
2. Ilość lokali ogółem												
W tym:												
garaży												
lokali użytkowych												
3. Powierzchnia ogółem												
W tym:												
garaży												
lokali użytkowych												
<b>V. OGÓLNE PŁOCK</b>												
1. Ilość obiektów	72	62	63	50	42	39	66	57	43	41	286	249
2. Ilość lokali	2 121	828	3 109	1 161	2 778	1 137	2 503	1 099	3 182	1 126	13 653	5 351
3. Powierzchnia	99 802,02	40 433,48	134 172,72	50 368,40	122 739,35	50 686,82	105 792,90	48 443,75	129 878,64	50 015,42	592 385,63	239 957,87

- w powyższej tabeli uwzględniono 3 lokale użytkowe własnościowe o pow. 245,34 m<sup>2</sup> w nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 22a 31.12.2023 r.

Tabela nr 3

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO -  
WŁASNOŚCIOWEJ SPORZĄDZONY WG STANU NA**

**31.12.2023**

WERSJA SKRÓCONA

(w złotych)

AKTYWA	Stan na 01.01.2023 r.	Stan na 31.12.2023
0	1	2
A. Aktywa trwałe	61 969 788,84	59 497 424,30
I. Wartości niematerialne i prawne	8 154,80	30 518,91
II. Rzeczowe aktywa trwałe	61 926 486,04	59 409 915,39
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35 148,00	56 990,00
B. Aktywa obrotowe	72 247 123,58	74 245 932,33
I. Zapasy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	3 360 333,09	3 412 500,97
III. Inwestycje krótkoterminowe	43 581 200,47	47 207 842,85
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 305 590,02	23 625 588,51
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) pods	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
	-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>134 216 912,42</b>	<b>133 743 356,63</b>

PASywa	Stan na 01.01.2023 r.	Stan na 31.12.2023
0	1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	85 661 814,57	84 384 713,49
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	62 396 970,47	59 709 781,18
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	19 070 183,38	19 197 594,43
III. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny z tytułu aktualizacji wartości godziwej	3 192,11	3 192,11
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 643 247,58	1 970 729,52
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	2 548 221,03	3 503 416,25
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	48 555 097,85	49 358 643,14
I. Rezerwy na zobowiązania	2 675 299,32	3 797 704,12
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	44 562 105,76	43 487 934,75
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 317 692,77	2 073 004,27
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>134 216 912,42</b>	<b>133 743 356,63</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ**  
**SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

– kwoty w złotych

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2022	Wartość na 31.12.2023
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>71 814 971,30</b>	<b>81 732 125,84</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	72 114 972,24	82 932 125,84
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	- 300 000,94	- 1 200 000,00
III.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>71 424 139,73</b>	<b>80 572 636,96</b>
I.	Amortyzacja	155 334,40	275 262,14
II.	Zużycie materiałów i energii	31 577 366,93	37 045 492,29
III.	Usługi obce	8 258 190,44	10 267 511,49
IV.	Podatki i opłaty	8 130 676,61	8 240 782,36
V.	Wynagrodzenia	9 548 067,06	10 698 527,52
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 220 436,99	2 522 168,85
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 534 067,30	11 522 892,31
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>390 831,57</b>	<b>1 159 488,88</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>454 285,09</b>	<b>616 152,19</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	454 285,09	616 152,19
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>504 008,36</b>	<b>659 549,86</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	1 858,94
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	379 135,19	471 757,11
III.	Inne koszty operacyjne	124 873,17	185 933,81
<b>F.</b>	<b>Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>341 108,30</b>	<b>1 116 091,21</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 138 774,42</b>	<b>2 245 880,89</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II.	Odsetki	1 138 774,42	2 245 880,89
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>-</b>	<b>3 700,27</b>
I.	Odsetki	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	3 700,27
<b>I.</b>	<b>Zysk/Strata brutto (F+G+H)</b>	<b>1 479 882,72</b>	<b>3 358 271,83</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>704 051,00</b>	<b>809 421,00</b>
<b>K.</b>	<b>Wynik netto (I-J)</b>	<b>775 831,72</b>	<b>2 548 850,83</b>
	w tym:		
	Wynik na GZM	- 1 772 389,31	- 954 565,42
<b>L.</b>	<b>Wynik netto na działalności gospodarczej</b>	<b>2 548 221,03</b>	<b>3 503 416,25</b>