

**Sprawozdanie**  
**z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –**  
**Własnościowej za 2021 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 2021 roku oraz sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni. Zawarte dane zostały sporządzone na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

Zgodnie z § 95 ust. 1 Statutu Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej pracował w składzie 3 – osobowym.

Skład osobowy Zarządu stanowili:

**I. od dnia 01.01.2021r do dnia 28.01.2021r:**

1. Jan Karol Rączkowski - Prezes Zarządu do 28.01.2021r
2. Mariusz Pakulski - Zastępca Prezesa Zarządu do 28.01.2021r
3. Zofia Grażyna Kędzierska - Członek Zarządu ds. Zarządzania Nieruchomościami

**II. od dnia 29.01.2021r do 27.08.2021r:**

1. Mariusz Pakulski - Prezes Zarządu
2. Agnieszka Kuświk - Zastępca Prezesa Zarządu Kierownik Działu Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
3. Zofia Grażyna Kędzierska - Członek Zarządu ds. Zarządzania Nieruchomościami Gospodarki

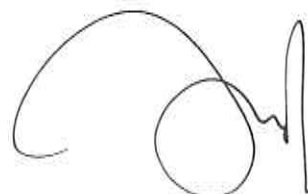
**III. od dnia 28.08.2021r do 31.12.2021r:**

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 bezpośrednie podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu jednostek organizacyjnych, komórek organizacyjnych i służb.

W 2021 roku 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 52 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 683 uchwały.



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 oraz ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące zadłużeń w opłatach za lokale, sprawy udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane, sprawy z zakresu ochrony danych osobowych, sprawy z zakresu działalności placówek kulturalno-oświatowych, sprawy pracownicze i socjalne.

W związku z trwającym stanem epidemii Zarząd na bieżąco monitorował przepisy wprowadzające obostrzenia, określone ograniczenia, nakazy i zakazy. Podejmował wiele działań, aby zminimalizować zagrożenie zarówno pracowników jak i członków Spółdzielni.

Posiedzenia Rady Nadzorczej i Rad Osiedli prowadzone były stacjonarnie z zachowaniem ostrożności sanitarnej. Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Na zaproszenie zainteresowanych Rad Osiedlowych w posiedzeniu uczestniczył członek Zarządu.

Na przestrzeni roku w biurze Spółdzielni zarejestrowano 6347 pism przychodzących.

Zarząd i Kierownicy Administracji Osiedli (wyposażeni w odpowiednie pełnomocnictwo) uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących zbycia prawa wieczystego użytkowania działek gruntu i przeniesienia prawa własności istniejących obiektów oraz 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 2021.

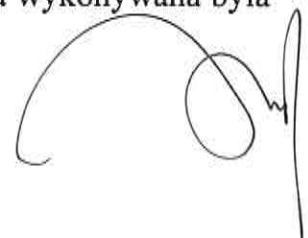
W 2021 roku została przeprowadzona kontrola zewnętrzna przez:

1. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Płocku Wydział Kontroli Płatników Składek w zakresie między innymi prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne i innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłoszenia do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.

Ustalenia kontroli zostały zawarte w protokole z dnia 10 maja 2021 roku.

2. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przeprowadził w dniach 30.08 2021 do 30.11.2021 roku z przerwami lustrację pełną z działalności Spółdzielni za lata 2018, 2019 i 2020. Nie został sformułowany żaden wniosek.

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 również własne służby kontrolne (aktualnie zatrudniony jest jeden pracownik). W roku 2021 Pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrznego przeprowadzał czynności kontrolne w jednostkach organizacyjnych wynikające z rocznego planu na 2021 rok. Były również przeprowadzane 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 skuteczności. W związku z trwającym stanem epidemii działania kontrolne były przeprowadzone z uwzględnieniem zasad obowiązujących w tym zakresie.

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.

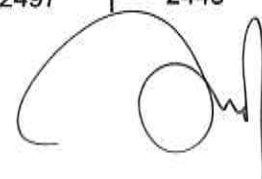
### *Sprawy członkowsko - lokalowe*

Według stanu na 31.12.2021r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa liczyła **13437 członków**, w tym:

- członkowie osoby fizyczne 13418
- członkowie osoby prawne 19

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w zasobach PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2021r. oraz w poprzednich latach w podziale na osiedla przedstawia się następująco:

Treść	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	Stan 31.12.2019	Stan 31.12.2020	Stan 31.12.2021
1. Członkowie PSM L-W, w tym:	14092	14143	13947	13720	13437
- osoby prawne	21	20	17	16	19
- członkowie oczekujący na ustanowienie praw do lokali	0	0	0	0	0
2. Członkowie PSML-W w podziale na osiedla mieszkaniowe:	14092	14143	13947	13720	13437
Osiedle Kochanowskiego	2141	2132	2105	2062	2018
Osiedle Tysiąclecia	3163	3189	3132	3085	3009
Osiedle Łukasiewicza	3092	3090	3049	2991	2925
Osiedle Dworcowa	2556	2559	2537	2497	2448



Osiedle Rembielińskiego	3140	3173	3124	3085	3037
-------------------------	------	------	------	------	------

Wzrost liczby członków przyjętych w 2017r. był skutkiem wejścia w życie od dnia 09.09.2017r. zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonanej ustawą z 20 lipca 2017r., zgodnie z którą członkami Spółdzielni stały się z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawa do lokali.

Liczba członków PSM L-W na koniec 2021 roku w stosunku do poprzedniego 2020 roku zmniejszyła się o **283** osób.

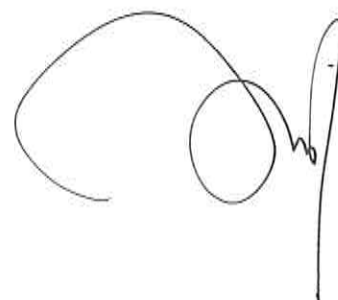
W roku 2021 nastąpiła zmiana posiadaczy **863** lokali w wyniku nabycia na rynku wtórnym, licytacji czy też w wyniku dziedziczenia itp. Ustanowiono **6** spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, mieszkalnych, zawarto **2 umowy najmu** na lokale mieszkalne. Ponadto Zarząd wszczął procedurę przymusowej sprzedaży 1 lokalu mieszkalnego, w oparciu o przepisy art.17<sup>10</sup> u.o.s.m. w związku z art.16 ust.1 ustawy o własności lokali.

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

W 2021 roku wpłynęło **47 wniosków** o ustanowienie odrębnej własności lokali, z czego 1 wniosek został cofnięty.

Na dzień 31.12.2021 roku do realizacji w 2022 roku pozostało łącznie 17 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali. W roku 2021r. były zawierane akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski w okresie od lipca 2020r. do października 2021r. oraz 6 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności 6 lokali mieszkalnych z osobami, które wygrały przetarg zorganizowany przez PSML-W na zbycie lokalu mieszkalnego, do którego wygasł dotychczasowy tytuł prawny.

**Łącznie w okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. ustanowiono odrębną własność 49 lokali.**

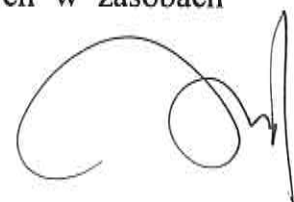


**Dane dotyczące formy własności lokali.**

<b>Treść</b>	<b>Stan na 31-12-2021r.</b>
<b>1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych</b> ilość mieszkań ogółem:	<b>12 433</b>
w tym:	
a) - własnościowe prawo	<b>7 066</b>
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	100
b) - odrębna własność	<b>5 103</b>
w tym: - odrębna własność- bez członkostwa	1 481
c) - mieszkania lokatorskie	<b>163</b>
d) - najem	<b>46</b>
e) - bez tytułu prawnego, w tym:	<b>55</b>
- wykluczeni/wykreśleni z lokatorskiego prawa	44
- pozostałe bez tytułu prawnego	11
<b>2. Zestawienie form własności garaży</b> ilość garaży ogółem:	<b>985</b>
w tym:	
a) - własnościowe prawo	<b>553</b>
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	7
b) - odrębna własność	<b>138</b>
c) - najem	<b>294</b>
<b>3. Zestawienie form własności lokali użytkowych</b> ilość lokali ogółem:	<b>286</b>
w tym:	
a) - własnościowe prawo	<b>76</b>
w tym: - własnościowe prawo bez członkostwa	2
b) - odrębna własność	<b>34</b>
w tym:- odrębna własność bez członkostwa	5
c)- najem lokali	<b>160</b>
d) - lokale na potrzeby własne	<b>16</b>
4. Ilość wynajmowanych części wspólnych nieruchomości (nie sumowane z ilością lokali) - stanowiących korzyści dla nieruchomości	18

**Gospodarka lokalami użytkowymi w 2021r.**

Na dzień 31.12.2021r. liczba wszystkich lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni wynosiła **286**, w tym:





- 76 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem
- 34 lokale stanowiące odrębną własność
- 160 lokali w najmie
- 16 lokali na potrzeby własne Spółdzielni

W 2021r. rozwiązano 19 umów najmu oraz 4 umowy dzierżawy gruntu. Na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31.12.2021r. wynajęto – podpisano umowy w stosunku do 19 lokali, oraz podpisano 2 umowy dzierżawy gruntu.

Na dzień 31.12.2021r. do wynajęcia pozostały 4 lokale.

W okresie sprawozdawczym na stronie giełdy płockiej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w Biurze Zarządu i administracjach osiedli ukazały się 4 ogłoszenia o przetargach na lokale użytkowe.

W 2021r. związku z trwającą nadal pandemią COVID-19 i wprowadzonymi obostrzeniami wielu najemców mających problemy z płatnościami czynszu za wynajem lokali wystąpiło na piśmie do Spółdzielni o zmniejszenie stawki czynszu.

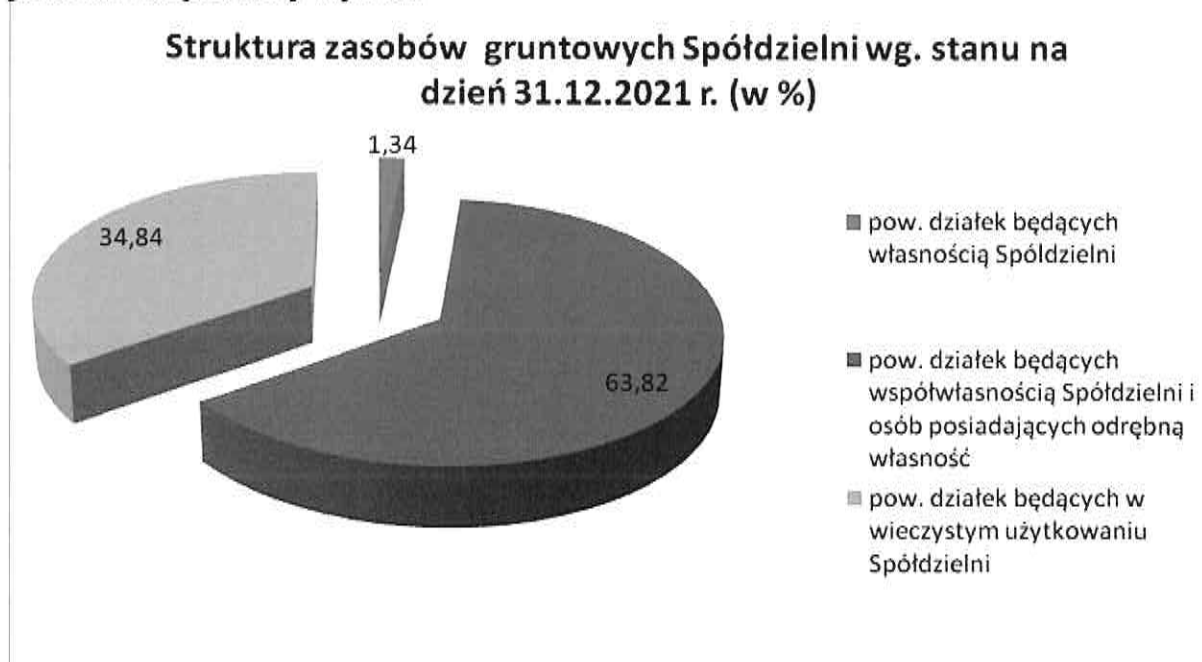
## ***Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym w 2021r.***

### **1. GRUNTY**

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 698 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 849.177 m<sup>2</sup>.

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

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni, wg. stanu na dzień 31.12.2021 r., przedstawia poniższy wykres:



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

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 287, obiektami z tego:

- 202 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,

- 32 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.

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

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię 13.704 lokali wynosi ogółem 592.583,63 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>;
- 985 garaży o powierzchni użytkowej 15.593,29 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.

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

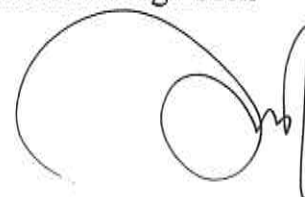
Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych 52 nieruchomości garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami. Odstąpienie od wnoszenia odpisu na fundusz remontowy, nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w części przeznaczonych na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni.

#### **b) Realizacja remontów**

Prace remontowe w 2021 roku prowadzone były wg planów na remonty na 2021 rok.

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

W roku 2021 przeprowadzono 96 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 2021 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **12.289.216,84 złotych**, z tego:

- **11.438.037,07 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego;
- **344.849,54 złotych** - remonty lokali stanowiących mienie Spółdzielni, finansowane bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- **506.330,23 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, finansowane w koszty eksploatacji i utrzymania.

### 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 prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości. Obejmuje 214 nieruchomości zabudowanych, w tym 201 budynków mieszkalnych, 12 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 – 2021 w 132 nieruchomościach jest ujemny (w 128 budynkach mieszkalnych, 3 pawilonach i 1 garażu wielostanowiskowym), a w 82 nieruchomościach dodatni (w 73 budynkach mieszkalnych, 9 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.

W roku 2021 sytuacja związana ze stanem epidemicznym spowodowała konieczność przesunięcia terminów realizacji niektórych robót remontowych.





Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021r:

L.p.	Wyszczególnienie	2021 rok [zł]
1	2	3
I.	<b>BILANS OTWARCIA na dzień 01.01.2021r</b>	<b>6 811 081,39</b>
II.	<b>PRZYCHODY</b>	<b>10 764 736,28</b>
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-odpis od lokali mieszkalnych	10 445 818,58
	-odpis od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	72 779,22
	-odpis od lokali użytkowych w pawilonach	108 432,61
	-odpis od garażu w budynku mieszkalnym	9 323,64
	-odpis od garażu wielopiętrowego	6 493,08
	- z podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej część kwoty wynikającej z Uchwały nr 7/2021 z dnia 28.06.2021r Walnego Zgromadzenia PSML-W	118 077,15
	2. Inne wpływy	3 812,00
III.	<b>WYDATKI</b>	<b>11 438 037,07</b>
	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-remonty budynków mieszkalnych	11 372 642,59
	-remonty pawilonów	60 963,34
	-remonty garażu wielopiętrowego	2 101,14
	2. Pozostałe	2 330,00
IV.	<b>STAN NA DZIEŃ 31.12.2021r</b>	<b>6 137 780,60</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.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2021 z dnia 25.02.2021 r. został uchwalony Plan rzeczowo- finansowy funduszu inwestycyjnego w roku 2021 w zasobach PSML – W, a Uchwałą Rady Nadzorczej nr 141/2021 z dnia 14.09.2021 r. została uchwalona zmiana Planu rzeczowo- finansowego funduszu inwestycyjnego w roku 2021 w zasobach PSML – W.

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

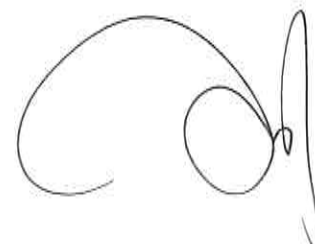
Szczegółowe zasady gromadzenia i gospodarowania środkami tego funduszu określa „Regulamin Funduszu Inwestycyjnego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Lokatorsko – Własnościowej w Płocku”, który uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 15.03.2016 r. Uchwałą Nr 34/2016.

Sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo- finansowego zadań inwestycyjnych w roku 2021 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
<b>1</b>	<b>Środki funduszu inwestycyjnego</b>	<b>1.913.411,48</b>	<b>1.913.411,48</b>	<b>1.913.411,48</b>
1.1	Z nadwyżki bilansowej 2020 - Uchwała nr 7/2021 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 28.06.2021r		44.838,55	44.838,55
<b>1.2</b>	<b>RAZEM (pkt.1+1.1)</b>	<b>1.913.411,48</b>	<b>1.958.250,03</b>	<b>1.958.250,03</b>
<b>2</b>	<b>Wydatki</b>			
2.1	Przebudowa sieci infrastruktury technicznej poprzez wykonanie sieci światłowodowej, rozbudowę serwerowni, remont osprzętu oraz zabezpieczenie sieci w lokalach własnych Spółdzielni: Obrońców Westerplatte 6a, Krzywoustego 3, Jachowicza 33/4, Tysiąclecia 1, Łukasiewicza 28, Chopina 64A, Rembielińskiego 11, Mickiewicza 23A.	148.102,69	148.102,69	70.883,43
2.2	Przebudowa sieci teletechnicznej polegającej na wymianie wewnętrznych linii zasilających (elektrycznej, komputerowej, domofonowej, telefonicznej, monitoringu wizyjnego) wraz z rozbudową sieci ochrony przeciwporażeniowej i przeciwpożarowej w budynku Obrońców Westerplatte 6a.	260.000,00	250.801,20	6.270,03

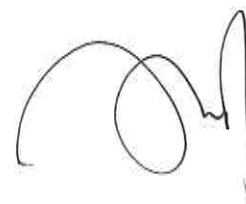


2.3	Amortyzacja urządzeń zabawowych z planu inwestycyjnego 2018 - plac zabaw przy ul. Rutskich 5			3.313,92
2.4	Amortyzacja instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej z planu inwestycyjnego 2019 w budynku Obrońców Westerplatte 6a			13.682,16
2.5	Amortyzacja urządzeń zabawowych z planu inwestycyjnego 2019 - plac zabaw w rejonie ulic Chopina/Otolińska			9.101,04
2.6	Amortyzacja instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej z planu inwestycyjnego 2020 w budynku Krzywoustego 3			12.780,12
2.7	Amortyzacja dotycząca przyszłych okresów	289.018,73	289.018,73	-
2.8	<b>RAZEM (pkt 2.1 ÷ 2.7)</b>	<b>697.121,42</b>	<b>687.922,62</b>	<b>116.030,70</b>
3	<b>Wynik na dzień 31.12.2021r z (pkt 1.2 – 2.8)</b>	<b>1.216.290,06</b>	<b>1.270.327,41</b>	<b>1.842.219,33</b>

## 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 sprzątnięcia 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 2021 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 21,2 tys. Zgłoszeń.

#### **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 2021 roku zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10 pozostały na poziomie stawek obowiązujących od 01.01.2020 roku, natomiast stawki za podgrzanie wody we wszystkich nieruchomościach pozostały na poziomie ceny obowiązującej 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 są zróżnicowane i wynosiły w lokalach mieszkalnych od 2,20 zł/brutto/m<sup>2</sup>pu./m-c do 3,10 zł brutto/m<sup>2</sup>pu./m-c.

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.



Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2021 roku za energię ciepłą dokonane zostanie w pierwszym kwartale 2022 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. Jednakże ostatni sezon przypominał, że zima może być dłuższa i chłodniejsza. Zużycie energii cieplnej w roku 2021 w stosunku do 2020 roku wzrosło o 12 % co ma bezpośrednie przełożenie na koszty ogólne energii cieplnej.

#### **c) Gospodarka odpadami komunalnymi**

W zasobach Spółdzielni na 286 obiektów, do gromadzenia odpadów służy 103 altanki śmietnikowe i punktów do gromadzenia odpadów, komory zsypane na odpady pozostałe po segregacji w 32 budynkach oraz 19 punktów na odpady segregowane.

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.

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.

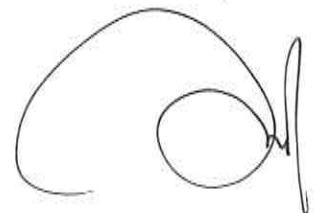
#### **d) Pozostałe zadania**

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 31.12.2021 r., to





około 75 ha, z tego tereny utwardzone to nieco ponad 30 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone niespełna 45 ha (trawniki – zieleńce, rabaty).

Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 38 rejonów, z czego na koniec roku 20 rejonów obsługiwały służby Spółdzielni, zaś 18 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.

### ***Gospodarka finansowa za 2021 rok***

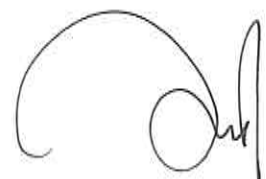
Sprawozdanie finansowe za 2021 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **131 327 335,41 zł**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 wykazujący:
  - a) zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **1 653 686,46 zł**,
  - b) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (znak minus) **1 396 036,31 zł**, z tego:
    - nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego **+163 206,66 zł**,
    - nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego **(-) 1 559 242,97 zł**,
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2021 rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę **2 703 789,29 zł**,
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2021 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o **1 452 218,00 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 2021 jest to KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

#### **Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2021 r.:**

1. Wartość aktywów trwałych	<b>64 159 717,40 zł</b>
2. Wartość aktywów obrotowych	<b>67 167 618,01 zł</b>
3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu w tym zysk netto 1 653 686,46 zł	<b>86 820 519,87 zł</b>
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	<b>44 506 815,54 zł</b>



Ogółem suma bilansowa zarówno aktywów jak i pasywów wykazuje kwotę 131 327 335,41 zł.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2021 nie nastąpiła zmiana sposobu prezentacji danych.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o -2 447 319,36 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 3,8 %, co głównie związane jest z przeniesieniem praw do lokali na odrębną własność oraz umorzeniem wartości majątku. Powyższe powoduje zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego.

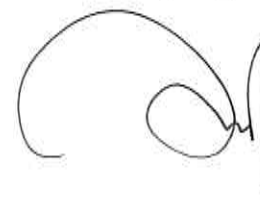
Wartość aktywów obrotowych, w porównaniu rokiem 2020 uległa obniżeniu 2,9 %, tj. o kwotę 1 969 359,12 zł i ukształtowała się w wysokości 67 167 618,01 zł, w tym:

- stan w zapasów wynosi 0,00 zł, ponieważ Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej,
- należności krótkoterminowe zwiększyły się o 78 230,81 zł i wynoszą 3 485 693,63 zł. Pozycja ta dotyczy w szczególności należności od użytkowników lokali, rozrachunków z budżetem oraz dostawcami usług i towarów,
- stan inwestycji krótkoterminowych uległ zmniejszeniu o 1 452 218,00 zł i wynosi 40 562 072,11 zł. Inwestycje krótkoterminowe w PSML-W stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych,
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych uległa obniżeniu o kwotę 595 371,93 zł i za rok 2021 wyniosła 23 119 852,27 zł. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują między innymi kwotę ujemnych wyników w nieruchomościach, w których koszty przewyższyły przychody, ujemny wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz ujemne wyniki nieruchomości na funduszu remontowym.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o - 2 703 789,29 zł , tj. o 3,1 %, przy czym:

- kapitał (fundusz) podstawowy (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych, udziałowy) zmniejszył się o 2 404 760,74 zł – między innymi w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesienia lokali na odrębną własność itp.
- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 124 909,97 zł, zgodnie z Uchwałą nr 7/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020 Walnego zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej i przeznaczania części nadwyżki bilansowej z roku ubiegłego na zasilenie tego funduszu.
- wykazana w bilansie kwota zysku netto za rok 2021 jest niższa o 352 746,37 zł niż za rok poprzedni i wynosi 1 653 686,46 zł.
- w pozycji pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe – fundusz inwestycyjny, na koniec 2021 roku wyniósł 1 842 219,33 zł.

Skrócony Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2021 roku przedstawia załączona Tabela nr 3.



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

– koszty wg rodzaju	72 983 510,00 zł
– pozostałe koszty operacyjne	579 240,06 zł
– koszty finansowe	12,30 zł
<b>Razem koszty</b>	<b>73 562 762,36 zł</b>
– przychody netto ze sprzedaży	73 491 860,73 zł
– pozostałe przychody operacyjne	617 149,50 zł
– przychody finansowe	179 990,28 zł
<b>Razem przychody</b>	<b>74 289 000,51 zł</b>

Zysk brutto na działalności Spółdzielni 726 238,15 zł

w tym:

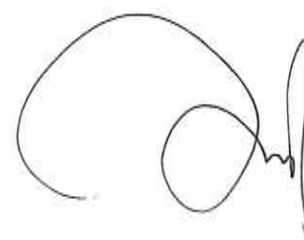
– wynik na działalności GZM (ujemny)	– 1 559 242,97 zł
– wynik na działalności GZM (dodatni)	+ 163 206,66 zł
<i>Łącznie</i>	– 1 396 036,31 zł
– wynik brutto na działalności gospodarczej	+ 2 122 274,46 zł

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 468 588,00 zł (podatek w części bieżącej 470 774,00zł, w części odroczonej -2 186,00 zł), zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 1 653 686,46 zł.

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2021 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, co wynika z faktu, iż 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.



Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2021 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)	29 644 168,91	29 116 674,40	- 527 494,51
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	9 711 035,30	9 709 596,59	- 1 438,71
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	705 316,38	709 332,26	4 015,88
3.	Garaże (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	331 810,69	312 734,72	- 19 075,97
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ</b>		<b>1 152 073,94</b>	<b>300 030,94</b>	<b>- 852 043,00</b>
<b>C. LOKALE W NAJMIE</b>				
1.	Garaże wynajmowane	241 097,00	322 818,39	81 721,39
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 237 503,26	2 624 543,53	1 387 040,27
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	4 192,37	202 447,39	198 255,02
4.	Pozostałe pożytki	16 710,10	252 666,41	235 956,31
<b>D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ</b>				
1.	Sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp.	60 679,82	62 093,87	1 414,05
2.	Pozostała działalność operacyjna	579 240,06	617 149,50	37 909,44
3.	pozostała działalność finansowa	12,30	179 990,28	179 977,98
<b>E. WYNIK FINANSOWY OGÓLEM</b>		<b>43 683 840,13</b>	<b>44 410 078,28</b>	<b>726 238,15</b>
	w tym:			
	a) dotyczący działalności GZM			- 1 396 036,31
	b) na działalności gospodarczej brutto			2 122 274,46
<b>F. PODATEK DOCHODOWY CIT</b>				<b>468 588,00</b>
<b>G. WYNIK FINANSOWY NETTO</b> (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				<b>1 653 686,46</b>
<b>I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH</b>				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	30 028 922,23	31 637 030,88	1 608 108,65
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 1 608 108,65	- 1 608 108,65
<b>J. OGÓLEM PSMLW</b>		<b>73 712 762,36</b>	<b>74 439 000,51</b>	<b>726 238,15</b>

Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 25,9% wydatków.

Koszty energii cieplnej stanowią 31,2% kosztów, koszty wody 14,1%. Opłata za odpady komunalne to 9,8%.

Natomiast 15,3% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.



W okresie 2020-2021 udział kosztów energii cieplnej zwiększył się o 2,7%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zmniejszył się o 0,8% zaś udział kosztów dotyczących opłaty za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych zmniejszył się o 0,2%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zmniejszył się o 0,2%, a odpisów na fundusz remontowy zmniejszył się o 0,9%.

Na wykresie poniżej przedstawiamy rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi w 2021 roku.



**Propozycja podziału wyniku finansowego:**

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej (o 0,17 zł/m<sup>2</sup> p.u) nie pokrywającej wysokości planowanych kosztów oraz uzyskane wyniki za 2021 rok, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału zysku netto.

Zysk netto za rok obrotowy 2021 rok ukształtował się w kwocie (+) 1 653 686,46 zł, którą Zarząd PSML-W proponuje podzielić w następujący sposób:

- 1) kwota pożytków wygospodarowanych 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	198 255,02 zł,
kwota netto (po odliczeniu podatku CIT w wys. 19 %)	160 586,57 zł
<i>w tym kwota na zasilenie funduszu inwestycyjnego</i>	<i>39 123,12 zł.</i>

2) Kwota do podziału do decyzji Walnego Zgromadzenia wynosi 1 493 099,89 zł, z tego przeznaczyć:

- a) 623 319,09 zł – na pokrycie niedoborów wpływów na działalności GZM,
- b) 852 043,00 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)
- c) 17 737,80 zł – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

Podsumowując rok 2021, należy podkreślić, struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej nie przewiduje zagrożenia kontynuowania działalności w roku 2022, pomimo trwania procesu wyodrębniania się lokali, gdyż poza nielicznymi lokalami (użytkowymi w odrębnych pawilonach) zarządzanie lokalami wyodrębnionymi jest prowadzone nadal przez PSML-W.

PSML-W posiada płynność finansową.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące Covid-19. W latach 2020, 2021 wirus rozprzestrzenił się po całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki.

Pomimo wysokiej inflacji występującej w roku 2021 oraz obniżenia wartości przychodów finansowych - brak oprocentowania środków zdeponowanych na lokatach bankowych oraz przy utrzymaniu się w roku następnym negatywnych skutków oddziaływania pandemii Covid-19 działalność Spółdzielni nie będzie zagrożona. Spółdzielnia na bieżąco weryfikuje dostawców i jakość ich usług oraz bierze pod uwagę możliwość zachwiania łańcucha dostaw.

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni na bieżąco reagował na wszelkie sytuacje wynikające z panującej pandemii.

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). Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja gospodarcza związana ze



stanem pandemii jest nadal dynamiczna, w związku z czym powyższe uwzględnione zostanie podczas sporządzania planu finansowo-gospodarczego na rok następny.

### **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 31.12.2021 r wyniosła **4 378 116,35 zł** (na koniec 2020 roku kwota zadłużenia wynosiła **4 234 975,16 zł**) i uległa zwiększeniu o 143 141,19 zł.

Z kwoty zaległości ogółem na poszczególne rodzaje lokali przypada:

– lokale mieszkalne	4 091 834,45 zł
– garaże	14 766,65 zł
– lokale użytkowe	271 515,25 zł

---

<b>OGÓLEM ZADŁUŻENIE</b>	<b>4 378 116,35 zł</b>
--------------------------	------------------------

W ogólnej kwocie zadłużenia kwota należności nieprzekraczająca jednomiesięcznego wymiaru opłat wynosi 533 315,21 zł.

Pozostała kwota 3 844 801,14 zł stanowi już ponad jednomiesięczne zadłużenie użytkowników lokali. W tej kwocie należności od byłych najemców lokali użytkowych wynoszą 34 043,17 zł.

Na ostatni dzień roku sprawozdawczego kwota zadłużenia ogółem wynosiła 4 378 116,35 zł, w związku z powyższym w ciągu 2021 roku nastąpił wzrost kwoty zaległości o 143 141,19 zł. z tego:

– z tytułu opłat za lokale mieszkalne	- wzrost o 149 903,59 zł
– z tytułu opłat za garaże	- wzrost o 113,47 zł
– z tytułu opłat za lokale użytkowe	- spadek o 6 875,87 zł

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2021 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat w skali Spółdzielni wyniósł 6,04 % (za 2020 rok wyniósł 6,07 %).

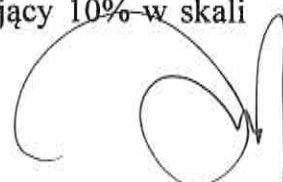
Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł 6,18 % (za rok 2020 wyniósł 6,18%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł 1,87 % (za 2020 rok wyniósł 1,89 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2021 wyniósł 4,97 % (za 2020 rok wyniósł 5,29 %).

Załączone do niniejszego sprawozdania Tabele nr 5, 6 i 7 zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2020 i 2021 (kwoty zaległości wykazano w złotych).

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



naszej Spółdzielni nie jest wskaźnikiem mogącym zakłócić bieżące płatności, jednakże zadaniem Zarządu oraz wszystkich pracowników, jest poszukiwanie metod skutecznego odzyskiwania długów.

Podstawowym działaniem jest wysyłanie monitów, wezwań do zapłaty, kierowanie na drogę postępowania sądowego, a przy braku reakcji na wezwanie do dobrowolnej zapłaty zasądzonego zadłużenia – kierowanie na drogę egzekucji komorniczej, w tym na drogę egzekucji z nieruchomości oraz eksmisję do lokalu socjalnego.

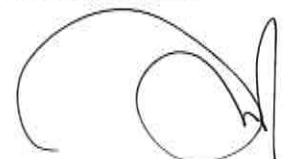
Spółdzielnia zawarła umowy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem (windykacją) zaległości, współpracuje również z KRD (Krajowym Rejestrem Długów).

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

Na wniosek Spółdzielni w 2021r Prezydent Miasta Płocka złożył jedną ofertę najmu lokalu socjalnego dłużnikowi z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym z zajmowanego lokalu spółdzielczego. Spółdzielnia wszczęła postępowanie eksmisyjne poprzez komornika. Jednak z uwagi na stan epidemii COVID-19 i obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykonanie eksmisji zostało zawieszona.

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

1. W ciągu 2021 r wysłanych zostało 12 437 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 928 monitów.
3. W roku 2021 wysłano dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej 1124 monity. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 359 monitów do zapłaty należności. W stosunku do uporczywych dłużników skierowano 211 przedsądowych wezwań do zapłaty.
4. W 2021 roku skierowano do sądu 163 pozwy o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 637 933,08 zł.
5. Skierowano 30 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do 3 lokali ). Łączna kwota przekazana od komorników w ciągu czterech kwartałów 2021r – 84 081,66 zł.
6. Ponadto Dział Prawny w tym okresie skierował do sądu 3 pozwy o zapłatę za lokale użytkowe, 6 spraw o stwierdzenie praw do spadku, 3 sprawy o orzeczenie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, 3 sprawy o zgłoszenie wierzytelności, 1 sprawa o eksmisję oraz dokonała 1 wpisu do księgi wieczystej.
7. Prowadzono rozmowy z dłużnikami (mediacje) przed skierowaniem dłużnika do sądu, rozpoczęciem procedury egzekucji, w tym egzekucji z nieruchomości lub eksmisji z lokalu.
8. W wyniku działań windykacyjnych w 2021r sprzedano sześć lokali mieszkalnych.



9. W 2021 roku Spółdzielnia korzystała ze współpracy z firmą windykacyjną oraz kancelarią prawniczą, w zakresie odzyskiwania zaległości. Odzyskane za ich pośrednictwem kwoty wyniosły 460 552,08 zł.
10. Na liście dłużników Krajowego Rejestru Dłużników wpisanych jest łącznie 230 osób.
11. W roku 2021 Urząd Miasta wydał 1095 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 325 963,69 zł.

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. Z uwagi na panującą pandemię zawieszonych zostało wiele działań i czynności, które powodowały spadek zadłużeń.

### ***Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna PSML-W w 2021 roku***

PSML-W prowadzi działalność społeczno – 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.

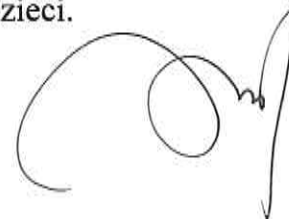
Realizacja tego zakresu działalności prowadzona była zgodnie z kierunkami pracy Spółdzielni na 2021 rok zatwierdzonymi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 28 czerwca 2021 roku, które uwzględniały:

1. Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań zgodnie z oczekiwaniami i realiami XXI wieku, zaakceptowane przez środowisko lokalne.
2. 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.

Programy szczegółowe poszczególnych placówek skierowane do różnych grup wiekowych oferowały uczestnictwo w 67 stałych formach pracy, w których udział wzięło ok. 932 osoby.

Znaczącym utrudnieniem w działalności Społeczno-kulturalnej PSML-W były obostrzenia związane z pandemią Covid-19.

W takich warunkach została przeprowadzona Akcja Lato 2021. W reżimie sanitarnym i ze zmniejszoną liczbą uczestników - 12 osób na turnus w jednej grupie w klubach i 15 osób na turnus w SDK. W sumie w akcji Lato 2021 wzięło udział 398 dzieci.





**Spółdzielczy Dom Kultury** - w roku 2021 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 SDK prowadzone były:

- **stałe formy pracy** – 25 sekcji , do których zapisało się 440 osób.

- **imprezy artystyczne** zorganizowane w placówce: 41 z 56 zaplanowanych.

Uczestniczyło w nich ok. 5347 osób ( również on-line )

- 22 imprezy zostały zrealizowane w placówce pod reżimem sanitarnym ( m.in.: wystawy fotografii i malarstwa, wykłady, koncerty, spotkania oraz Akcja Lato 2021.);

- 19 imprez zostało przeprowadzonych za pośrednictwem mediów społecznościowych (m.in.: konkursy i warsztaty zarówno muzyczne jak i plastyczne, wystawy fotograficzne, turniej poetycki oraz Akcja Zima 2021) .

-15 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację.

Spółdzielczy Dom Kultury PSML-W współpracował z instytucjami z terenu miasta Płocka przy organizacji imprez poza placówką. Były to m.in.: POKIS, MDK, przedszkola miejskie i szkoły podstawowe.

SDK współpracował w organizacjami mieszczącymi się w placówce tj.: z Kołem wędkarskim PSML-W, Uczniowskim Klubem Sportowym Judo ELIOT, Płockim Stowarzyszeniem Twórców Kultury, Filią nr 4 Książnicy Płockiej, Ogniskiem Artystycznym. Placówka współpracowała również ze Stowarzyszeniem Nowoczesna i Innowacyjna Edukacja, z którą współorganizowała wykłady dla seniorów o tematyce społecznej, zdrowotnej i podróżniczej.

**Klub Osiedla Kochanowskiego** - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2021 uwzględniał 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 różnorodnych form pracy – zapisanych 182 osoby

**Imprezy artystyczne** zorganizowane w placówce - 10 z 18 zaplanowanych imprez

- 5 imprez zostało zrealizowanych w placówce pod reżimem sanitarnym,

-5 imprez zostało przeprowadzonych za pośrednictwem mediów społecznościowych,

- 8 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację.

**Klub Osiedla Łukasiewicza** – działalnością społeczno – kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego. Działalność kulturalna placówki opierała się na prowadzeniu stałych cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjno – rekreacyjnych.

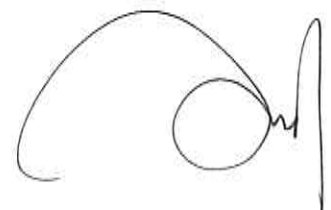
**Stale formy pracy** – 14 różnorodnych form pracy – zapisanych 192 osoby

**Imprezy artystyczne** zorganizowane w placówce – 15 imprez z 22 zaplanowanych.

-9 imprez zostało zrealizowanych w placówce pod reżimem sanitarnym,

-6 imprez zostało przeprowadzonych za pośrednictwem mediów społecznościowych,

- 7 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację.





**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** – 12 różnorodnych form pracy - zapisanych 123 osoby.

**Imprezy artystyczne** zorganizowane w placówce – 11 imprez ( w tym on-line ) z 17 zaplanowanych.

- 5 imprez zostało zrealizowanych w placówce pod reżimem sanitarnym,
- 6 imprez zostało przeprowadzonych za pośrednictwem mediów społecznościowych,
- 4 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację.

Przedstawiając niniejsze roczne sprawozdanie Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku kieruje podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji zaprezentowanych w nim zadań.

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do działaczy organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawując funkcje kontrolne, przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i lepszych wyników PSML-W.

Podziękowania przekazujemy także pracownikom za ich niezawodną i niełatwą pracę, za maksymalną dyspozycyjność, za wzmoczony wysiłek (naszych pracowników koronawirus też nie oszczędził) , za to, że wytrzymywali i nadal wytrzymują ogromny stres odpowiedzialności za właściwe funkcjonowanie Spółdzielni w tych utrudnionych warunkach.

Słowa podziękowania należą się również członkom Spółdzielni za zrozumienie istniejącej sytuacji i akceptowanie działań Zarządu, w których dominowały przede wszystkim bezpieczeństwo członków, mieszkańców naszych zasobów i załogi pracowniczej Spółdzielni. Naszym poczynaniom i działaniom względem członków naszej spółdzielczej rodziny przyświecał cel, abyśmy nie narażali zdrowia naszego i innych

### **Wykaz załączników:**

*Tabela nr 1 - Zestawienie gruntów w zasobach PSML-W według stanu na dzień 31.12.2021r*

*Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2021r.*

*Tabela nr 3 – Bilans PSML-W na dzień 31.12.2021r.*

*Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSML-W sporządzony za okres od 01.01.2021r do 31.12.2021r*

*Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale w latach 2020–2021*

*Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2020 – 2021.*

*Tabela nr 7– Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2020-2021.*

Płock, dnia 17.03.2022 r.

PŁOCKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
Lokatorsko-Własnościowa  
Z A R Z Ä D

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA  
  
Agnieszka Kuświk

PREZES  
  
Mariusz Pakulski

## ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2021 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>Działy zlokalizowane w Płocku</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>PAMIŁONY</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	20 036
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 WIELOPOZIOMY</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>OGÓLEM PŁOCK</b>	199	162 747	123	158 245	98	163 135	119	184 034	158	180 218	637	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	541 508
wieczyste użytkowanie	110	51 690	61	63 533	56	52 889	54	70 061	89	56 891	370	295 064
<b>Działy zlokalizowane w Bielsku</b>												
<b>Budynki mieszkalne</b>												
wieczyste użytkowanie			1	798							1	798
<b>Garaże</b>												
wieczyste użytkowanie			124	159 043	98	163 135	119	184 034	158	180 218	698	849 177
<b>Ogółem w PSML-W</b>	199	162 747	124	159 043	98	163 135	119	184 034	158	180 218	698	849 177
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	541 508
wieczyste użytkowanie	110	51 690	62	64 331	56	52 889	54	70 061	89	56 891	371	295 862

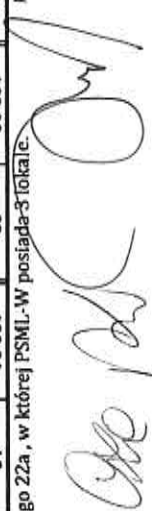
\* - w powyższej tabeli uwzględniono działkę o nr ewid. 239/13 o pow. 889 m<sup>2</sup> w nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 22a, w której PSML-W posiada 3 toki.


TABELA NR 2  
Stan na dzień 31.12.2021 rok

Wyszczególnienie	ZO-1			ZO-2			ZO-3			ZO-4			ZO-5			PSMIL-W		
	ogółem	w tym odrębna własność	4	ogółem	w tym odrębna własność	5	ogółem	w tym odrębna własność	6	ogółem	w tym odrębna własność	7	ogółem	w tym odrębna własność	8	ogółem	w tym odrębna własność	
<b>I. BUDYNKI MIESZKALNE</b>																		
1. Ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	38	38	38	38	38	38	39	39	39	39	201	
2. Ilość lokali ogółem	1 990	801	2 900	1 079	2 765	2 765	2 765	2 765	2 765	2 765	2 765	2 765	2 728	10 999	12 578	12 578	5 126	
w tym:																		
mieszkalnych	1 902	786	2 868	1 073	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 764	2 724	10 999	12 433	12 433	5 103	
użytkowych	44	13	32	6	1	1	1	1	1	1	1	1	4	0	44	44	21	
garazy	44	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
3. Powierzchnia ogółem	94 057,02	39 362,73	125 070,21	46 942,44	121 143,94	121 143,94	121 143,94	121 143,94	121 143,94	121 143,94	121 143,94	121 143,94	119 906,76	48 769,40	558 726,00	558 726,00	231 965,44	
w tym:																		
mieszkalna	90 231,58	38 082,71	121 820,83	46 119,15	121 116,94	121 116,94	121 116,94	121 116,94	121 116,94	121 116,94	121 116,94	121 116,94	119 829,46	48 769,40	550 882,54	550 882,54	229 739,23	
użytkowa	3 126,17	1 249,04	3 249,38	823,29	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	77,30	0,00	7 134,19	7 134,19	2 185,23	
garazy	709,27	30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	709,27	30,98	
<b>II. PAMIŁONY WOLNOSTOJĄCE</b>																		
1. Ilość obiektów	8	1	13	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	1	32	32	5	
2. Ilość lokali ogółem	23	1	59	4	13	13	13	13	13	13	13	13	66	7	176	176	12	
w tym:																		
użytkowych	23	1	59	4	13	13	13	13	13	13	13	13	66	7	176	176	12	
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Powierzchnia ogółem	3 877,91	22,00	6 785,44	1 482,11	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	3 785,43	584,47	18 626,81	18 626,81	2 088,58	
w tym:																		
użytkowa	3 877,91	22,00	6 785,44	1 482,11	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	1 595,41	3 785,43	584,47	18 626,81	18 626,81	2 088,58	
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	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	9	9	9	9	9	9	9	9	12	22	27	27	40	
2. Ilość garazy	108	13	150	54	293	293	293	293	293	293	293	293	379	62	551	551	129	
3. Powierzchnia	1 857,09	229,00	2 317,07	822,80	4 672,21	4 672,21	4 672,21	4 672,21	4 672,21	4 672,21	4 672,21	4 672,21	3 785,43	985,50	8 846,37	8 846,37	2 037,30	
<b>IV. GARAZ WIELOPOZIOMOWY</b>																		
1. Ilość obiektów													1	1	1	1	1	1
2. Ilość lokali ogółem													388	8	388	388	8	
w tym:																		
garazy													379	7	379	379	7	
lokali użytkowych													9	1	9	9	1	
3. Powierzchnia ogółem													6 186,45	169,55	6 186,45	6 186,45	169,55	
w tym:																		
garazy													5 839,65	106,75	5 839,65	5 839,65	106,75	
lokali użytkowych													346,80	62,80	346,80	346,80	62,80	
<b>V. OGÓLEM PŁOCK</b>																		
1. Ilość obiektów	72	62	63	49	42	42	42	42	42	42	42	42	43	41	286	286	247	
2. Ilość lokali	2 121	815	3 109	1 137	2 778	2 778	2 778	2 778	2 778	2 778	2 778	2 778	3 182	1 114	13 093	13 093	5 275	
3. Powierzchnia	99 802,02	39 613,73	134 172,72	49 247,35	122 739,35	122 739,35	122 739,35	122 739,35	122 739,35	122 739,35	122 739,35	122 739,35	129 878,64	49 523,42	592 385,63	592 385,63	236 260,87	
<b>ZASOBY W BIELSKU</b>																		
<b>VI. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W BIELSKU</b>																		
1. Ilość obiektów			1														1	
2. Ilość garazy			11														11	
3. Powierzchnia			198,00														198,00	

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

31.12.2021 r.

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO -  
WŁASNOŚCIOWEJ SPORZĄDZONY NA DZIEŃ  
31.12.2021**

WERSJA SKRÓCONA

(w złotych)

AKTYWA	Stan na 01.01.2021 r.	Stan na 31.12.2021
0	1	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	66 607 036,76	64 159 717,40
I. Wartości niematerialne i prawne	15 934,27	17 051,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	66 562 888,49	64 112 266,40
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 214,00	30 400,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	69 136 977,13	67 167 618,01
I. Zapasy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	3 407 462,82	3 485 693,63
III. Inwestycje krótkoterminowe	42 014 290,11	40 562 072,11
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 715 224,20	23 119 852,27
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) pods</b>	-	-
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	135 744 013,89	131 327 335,41
	-	-
PASywa	Stan na 01.01.2021 r.	Stan na 31.12.2021
0	1	2
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	89 524 309,16	86 820 519,87
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	66 673 737,13	64 268 976,39
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	18 927 535,61	19 052 445,58
III. Kapitał (fundusz) rezerwy z aktualizacji wyceny z tytułu aktualizacji wartości godziwej	3 192,11	3 192,11
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 913 411,48	1 842 219,33
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	2 006 432,83	1 653 686,46
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna)	-	-
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	46 219 704,73	44 506 815,54
I. Rezerwy na zobowiązania	2 056 252,65	2 186 598,48
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	43 019 711,56	41 068 432,22
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 143 740,52	1 251 784,84
<b>PASYWA RAZEM</b>	135 744 013,89	131 327 335,41

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT  
PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ  
SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2021 DO 31.12.2021

– kwoty w złotych

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020	Wartość na 31.12.2021
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>69 678 355,45</b>	<b>73 491 860,73</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	69 778 355,45	73 641 860,73
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	- 100 000,00	- 150 000,00
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>69 470 297,90</b>	<b>72 983 510,00</b>
I.	Amortyzacja	283 534,07	217 391,96
II.	Zużycie materiałów i energii	31 586 032,90	34 519 292,38
III.	Usługi obce	6 975 518,02	7 604 068,98
IV.	Podatki i opłaty	8 062 601,67	8 183 131,74
V.	Wynagrodzenia	9 214 423,33	9 202 604,79
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 098 542,70	2 066 148,25
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 249 645,21	11 190 871,90
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>208 057,55</b>	<b>508 350,73</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>754 411,46</b>	<b>617 149,50</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	311 657,00	104 623,00
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	442 754,46	512 526,50
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>554 723,23</b>	<b>579 240,06</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	56 450,28	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	348 871,94	418 744,01
III.	Inne koszty operacyjne	149 401,01	160 496,05
<b>F.</b>	<b>Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>407 745,78</b>	<b>546 260,17</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>506 276,44</b>	<b>179 990,28</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II.	Odsetki	504 908,80	179 990,28
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	1 367,64	-
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>3 349,36</b>	<b>12,30</b>
I.	Odsetki	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	3 349,36	12,30
<b>I.</b>	<b>Zysk/Strata brutto (F+G+H)</b>	<b>910 672,86</b>	<b>726 238,15</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>482 203,00</b>	<b>468 588,00</b>
<b>K.</b>	<b>Wynik netto (I-J)</b>	<b>428 469,86</b>	<b>257 650,15</b>
	<i>w tym:</i>		
	Wynik na GZM	- 1 577 962,97	- 1 396 036,31
<b>L.</b>	<b>Wynik netto na działalności gospodarczej</b>	<b>2 006 432,83</b>	<b>1 653 686,46</b>



## WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE za 2020 - 2021

wskaźnik % = kwota zaległości na koniec roku / kwota rocznych naliczeń opłat

(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

LP	TREŚĆ	ustalony na dzień				DYNAMIKA	
		31.12.2020		31.12.2021		Kwota w tys. zł (kol.5 - kol.3)	wsk. dynamiki (rok poprz.=100)
		KWOTA w tys. zł	wsk. %	KWOTA w tys. zł	wsk. %		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale mieszkalne	3 941,9	6,18	4 091,8	6,18	149,9	3,80
	Garáže	14,7	1,89	14,8	1,89	0,2	1,02
	Razem	-	-	-	-	-	-
	lokale mieszkalne i garaże	3 956,6	6,13	4 106,6	6,13	150,1	3,79
2.	Lokale użytkowe ogółem	278,4	5,29	271,5	5,29	- 6,9	- 2,47
	w tym:						
	- lokale użytkowe - własn. prawo	54,8	5,89	36,9	5,89	- 17,9	- 32,63
	- lokale użyt. -odrębna własność	2,7	2,43	14,3	2,43	11,6	433,58
	- najem, dzierżawy i pozostałe	192,2	4,75	186,3	4,75	- 5,9	- 3,05
	- kwoty dochodzone od byłych najemców	28,8	-	34,0	-	5,2	18,18
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>4 234,9</b>	<b>5,29</b>	<b>4 378,1</b>	<b>5,29</b>	<b>143,2</b>	<b>3,38</b>

Tabela Nr 6

**STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach  
za lokale mieszkalne i garaże w latach 2020 - 2021**

(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

TREŚĆ	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)	
	31.12.2020		31.12.2021		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
<b>Kwota należności w zakresie:</b>						
1) - do 2 miesięcy	x	868,5	x	876,4	x	7,9
<b>ZALEGŁOŚCI:</b>						
2) od 2 - 3 miesięcy	194	226,4	209	233,3	15	6,9
3) od 3 - 6 miesięcy	161	301,5	188	360,0	27	58,5
4) od 6 - 12 miesięcy	98	409,5	78	332,5	- 20	- 77,0
5) powyżej 12 miesięcy	161	2 150,7	154	2 304,3	- 7	153,6
<b>OGÓŁEM.</b>	<b>614</b>	<b>3 956,6</b>	<b>629</b>	<b>4 106,5</b>	<b>15</b>	<b>149,9</b>

**STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach  
za lokale użytkowe w latach 2020 - 2021**

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

Kwota należności w zakresie:	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)	
	31.12.2020		31.12.2021		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
<b>Lokale - własnościowe prawo</b>						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	16,2	x	12,8	x	- 3,4
<b>ZALEGŁOŚCI:</b>						
2) od 1 - 2 miesięcy	5	7,5	4	4,4	- 1	- 3,1
3) od 2 - 3 miesięcy	3	4,8	2	3,9	- 1	- 0,9
4) od 3 - 6 miesięcy	3	14,8	1	1,8	- 2	- 13,0
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
6) powyżej 12 miesięcy	1	11,5	1	14,0	-	2,5
<b>O G Ó Ł E M własn. prawo</b>	<b>12</b>	<b>54,8</b>	<b>8</b>	<b>36,9</b>	<b>- 4</b>	<b>- 17,9</b>
<b>Lokale - odrębna własność</b>						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	2,0	x	4,6	x	2,6
<b>ZALEGŁOŚCI:</b>						
2) od 1 - 2 miesięcy	1	0,7	4	9,0	3	8,3
3) od 2 - 3 miesięcy	-	-	1	0,7	1	0,7
4) od 3 - 6 miesięcy	-	-	-	-	-	-
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
<b>O G Ó Ł E M odrębna włas.</b>	<b>1</b>	<b>2,7</b>	<b>5</b>	<b>14,3</b>	<b>4</b>	<b>11,6</b>
<b>Lokale - najem i dzierżawy</b>						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	71,1	x	73,8	x	2,7
<b>ZALEGŁOŚCI:</b>						
2) od 1 - 2 miesięcy	24	42,3	27	63,7	3	21,4
3) od 2 - 3 miesięcy	14	43,6	11	35,4	- 3	- 8,2
4) od 3 - 6 miesięcy	11	22,4	2	9,4	- 9	- 13,0
5) od 6 - 12 miesięcy	5	12,1	1	0,1	- 4	- 12,1
6) powyżej 12 miesięcy	1	0,7	1	3,9	-	3,2
<b>O G Ó Ł E M najem i pozost.</b>	<b>55</b>	<b>192,2</b>	<b>42</b>	<b>186,3</b>	<b>- 13</b>	<b>- 5,9</b>
<b>Należności od byłych najemców</b>	<b>14</b>	<b>28,8</b>	<b>16</b>	<b>34,0</b>	<b>2</b>	<b>5,2</b>
<b>RAZEM LOKALE UŻYTKOWE</b>	<b>82</b>	<b>278,4</b>	<b>71</b>	<b>271,5</b>	<b>- 11</b>	<b>- 6,9</b>