

Sprawozdanie Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej z realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się 28 września 2020 roku, sporządzone pod datą 18.02.2021 roku uaktualnione według stanu na dzień wyłożenia tj. 02.06.2021 roku.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w związku ze stanem epidemii, postanowił zwołać Walne Zgromadzenie w terminie określonym w art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanymi nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (dz. U. 2020 poz. 568) tj. w ciągu 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego, co oznaczało wyłączenie stosowania § 77 ust. 1 Statutu, że Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje raz w roku w terminie do 30 czerwca. Termin zwołania Walnego Zgromadzenia był określony w taki sposób, że „należy je zwołać w ciągu sześciu tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemią.” (Uchwała Nr XX/2./2020 z dnia 14 maja 2020 roku)

Ze względu na publikowane statystyki zachorowań i trudną do przewidzenia zmianę przepisów, czy też rygorów związanych z ograniczeniami dotyczącymi zapewnienia bezpieczeństwa uczestnikom Walnego Zgromadzenia, przy znanych rygorach Zarząd jednak postanowił zwołać Walne Zgromadzenie i wyznaczył jego termin na 28.09.2020r. kierując się koniecznością przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, a przede wszystkim sprawozdania finansowego, którego przedłożenie do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie pozwoli na jego złożenie w terminie do 15 października 2020 roku do Krajowego Rejestru Sądowego, który to termin również z powodu COVID - 19 został przedłużony (był do 15 lipca).

Wielkim wysiłkiem logistycznym ustalono miejsce odbycia Walnego Zgromadzenia w hali „ORLEN ARENA”. Wybrana lokalizacja umożliwiła zachowanie wszelkich obowiązujących rygorów związanych z przeciwdziałaniem rozprzestrzeniania się pandemii.

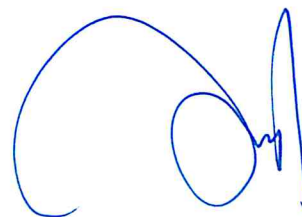
Samodyscyplina członków uczestniczących w obradach Walnego Zgromadzenia osiągnęła wysoki poziom.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie PSML-W w dniu 28 września 2020 roku zostały zrealizowane w sposób następujący:

1. *Uchwała Nr 1/2020 w sprawie: uchwalenia regulaminu obrad.*
- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji. Regulamin uchwalony tą uchwałą miał zastosowanie do Walnego Zgromadzenia obradującego 28 września 2020 roku.
2. *Uchwała Nr 2/2020 w sprawie: przyjęcia porządku obrad.*
- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
3. *Uchwała Nr 3/2020 o przyjęciu Protokołu z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 11 czerwca 2019 roku.*

- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
4. *Uchwała Nr 4/2020 o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku, które odbyło się 11 czerwca 2019 roku.*
 - posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
 5. *Uchwała Nr 5/2020 o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 117 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Hermana 6 i zbycie na rzecz osoby uprawnionej wyłonionej w drodze przetargu.*
 - W lutym 2021 roku Zarząd Spółdzielni ogłosił przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Hermana 6 m 117. Został wyłoniony nabywca, z którym w kwietniu 2021 roku, w formie aktu notarialnego, została zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr 117 w budynku przy ul. Hermana 6 oraz przeniesienie jego własności.
 6. *Uchwała Nr 6/2020 o wyrażeniu zgody na zbycie na rzecz Stowarzyszenia-Towarzystwa Przyjaciół Dzieci Zarząd Mazowieckiego Oddziału Wojewódzkiego prawa wieczystego użytkowania działki gruntu o pow. 122m² o nr ewid. 384/40 w obrębie 0004 – Łukasiewicza położonej przy ul. Królowej Jadwigi 9A w Płocku oraz własności obiektu o funkcji: „innej niemieszkalnej” o powierzchni zabudowy 62,00 m².*

W dniu 19.04.2021 roku została zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego.
 7. *Uchwała Nr 7/2020 o wyrażeniu zgody na odpłatne zbycie prawa wieczystego użytkowania działek gruntu o nr ewid. 486/25 o pow. 970 m² i 488/1 o pow. 85 m² położonych przy ul. Łukasiewicza 16 w Płocku oraz nieodpłatne przeniesienie prawa własności istniejącego budynku handlowo – usługowego położonego na działce nr 486/25.*
 - uchwała została zrealizowana. Umowa sprzedaży wieczystego użytkowania działek oraz umowa przeniesienia własności budynku przy ul. Łukasiewicza 16 została zawarta w dniu 30.12.2020r – akt notarialny Rep. A nr 6453/2020.
 8. *Uchwała Nr 8/2020 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego PSML-W za 2019 rok.*
 - uchwała została przekazana do Krajowego Rejestru Sądowego.
 9. *Uchwała Na 9/2020 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok.*
 - w księgach rachunkowych Spółdzielni zostały dokonane zapisy dotyczące podziału nadwyżki bilansowej w wysokości 2 604 531,17 zł, zgodnie z dyspozycją określoną w uchwale.



10. *Uchwała Nr 10/2020 o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku z działalności w 2019 roku.*
- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
11. *Uchwała Nr 11/2020 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Prezesowi Zarządu Panu Janowi Karolowi Rączkowskiemu.*
- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
12. *Uchwała Nr 12/2020 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Zastępcy Prezesa Panu Mariuszowi Pakulskiemu.*
- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
13. *Uchwała Nr 13/2020 o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Pani Zofii Grażynie Kędzierskiej.*
- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
14. *Uchwała Nr 14/2020 o zatwierdzeniu sprawozdania Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku z działalności w 2019 roku.*
- posiada charakter formalny, nie wymaga realizacji.
15. *Uchwała Nr 15/2020 o zatwierdzeniu kierunków pracy Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku w 2020 roku.*

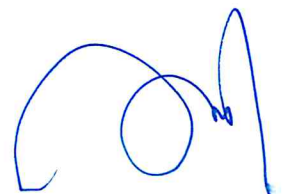
„Podstawowym zadaniem 2020 roku, tak jak i w latach poprzednich będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, zapewnienie bieżącej sprawności technicznej i estetycznej zasobów, prowadzenie remontów przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady minimalizowania kosztów zarządzania zasobami.

Plan pracy Spółdzielni na 2020 rok uwzględnia następujące zamierzenia:

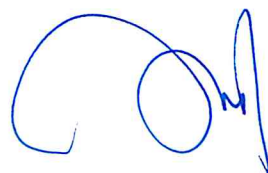
I. W zakresie ważniejszych robót remontowych:

Rok 2020 był dla wszystkich trudny i zaskakujący. Sytuacja związana z pandemią COVID-19 spowodowała także sporo trudności przy realizacji planu remontowego na 2020 rok. Mimo wiosennego przestoju, firmy budowlane współpracujące z PSML-W stanęły na wysokości zadania i wykonały zdecydowaną większość robót w zakresie zgodnym z zawartymi wcześniej umowami.

1. *Częściowy remont elewacji na 3 budynkach mieszkalnych i częściowo na 1 pawilonie.*
-zadanie zostało zrealizowane
2. *Remont dachu na 5 budynkach mieszkalnych.*



- zadanie zostało zrealizowane.
- 3. *Remont 8 sztuk dźwigów osobowych w 6 budynkach mieszkalnych.*
 - zadanie zostało zrealizowane.
- 4. *Remont instalacji elektrycznej wewnętrznej linii zasilającej w 17 budynkach.*
 - zadanie zostało zrealizowane.
- 5. *Remont poziomów instalacji wodno – kanalizacyjnej w 14 budynkach mieszkalnych i w 1 częściowo oraz w 1 pawilonie.*
 - zadanie zostało zrealizowane w 14 budynkach mieszkalnych oraz w 1 częściowo.
- 6. *Remont ścian i sufitów w 57 klatkach schodowych w 16 budynkach mieszkalnych oraz w 1 pawilonie.*
 - wykonano remont w 15 budynkach mieszkalnych – 50 klatek schodowych
- 7. *Remont posadzek i biegów schodowych na klatkach schodowych w 12 budynkach mieszkalnych.*
 - remont został przeprowadzony w 11 budynkach
- 8. *Remont pionów instalacji wodno – kanalizacyjnej w 1 budynku mieszkalnym częściowo.*
 - zadanie nie zostało zrealizowane.
- 9. *Wymiana wodomierzy lokalowych w 42 budynkach mieszkalnych.*
 - wymiana wodomierzy nastąpiła w 41 budynkach ,mieszkalnych.
- 10. *Remont posadzek i ścian do poziomu półpiętra w 1 budynku mieszkalnym.*
 - zadanie zostało zrealizowane.
- 11. *Remont posadzki oraz pomieszczeń do wspólnego korzystania na 11 piętrze (ściany i sufity) w 1 budynku mieszkalnym.*
 - zadanie zostało zrealizowane.
- 12. *Remont piwnic w 12 budynkach mieszkalnych (w 6 budynkach ściany i posadzki, w 5 budynkach ściany, w 1 budynku posadzki).*
 - w zakresie ścian i posadzek: zadanie wykonano w 3 budynkach oraz w 1 częściowo,
 - w zakresie ścian: zadanie zostało wykonane,
 - w zakresie posadzek: zadanie zostało wykonane.
- 13. *Remont zejść do piwnic, pomieszczeń wspólnych i korytarzy piwnicznych w 5 budynkach mieszkalnych (w tym w 1 budynku remont zejść do piwnic z drzwiami p. poż.)*
 - remont wykonano w 3 budynkach mieszkalnych.
- 14. *Remont schodów wejściowych do klatek schodowych w 4 budynkach mieszkalnych.*
 - zadanie zostało zrealizowane.
- 15. *Remont daszków nad drzwiami wejściowymi w 2 budynkach mieszkalnych.*
 - zadanie zostało zrealizowane.



16. *Wymiana rynien, rur spustowych w 3 budynkach mieszkalnych oraz w garażu wielopoziomowym*
- zadanie zostało zrealizowane..
17. *Remont przyłącza wodociągowego z sieci podwyższonego ciśnienia na przyłączy do zestawu hydroforowego wraz z przebudową sieci wodociągowej i budową przyłączy w 2 budynkach mieszkalnych.*
- zadanie zostało zrealizowane.
18. *Remont przyłączy kanalizacji deszczowej w 2 budynkach mieszkalnych.*
-zadanie zostało zrealizowane.
19. *Remont balkonów w 1 budynku mieszkalnym.*
- zadanie zostało zrealizowane.
20. *Remonty około 5 200,0 m² terenów utwardzonych:*
 - *zabudowanych budynkami mieszkalnymi – 1 900,0 m²*
 - *do wspólnego korzystania w osiedlu – 3 300,0 m²*
 - zadanie zostało zrealizowane

Zamówienia na realizację robót remontowych udzielane były zgodnie z postanowieniami regulaminu udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W.

W związku z pandemią ograniczone zostały remonty wewnątrz budynków – tj. w częściach wspólnych nieruchomości i wewnątrz lokali. Na wnioski wykonawców przesunięte zostały terminy realizacji niektórych robót nawet z przesunięciem zakończenia robót na 2021 rok.

II.W zakresie funduszu inwestycyjnego:

1. Wykonanie instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej na 1 pawilonie.
-zadanie zostało zrealizowane.

III.W zakresie usprawnienia obsługi mieszkańców i obsługi eksploatacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

1. Uruchomienie obsługi (członków/ użytkowników lokali) poprzez dodanie w Rejestrze Korespondencji nowych funkcjonalności wysyłania korespondencji drogą elektroniczną.
 - W 2020 roku została uruchomiona usługa dostarczania korespondencji drogą elektroniczną dla upoważnionych i zarejestrowanych użytkowników. Poprzez tą usługę użytkownik może otrzymać: informacje o zmianie wysokości opłat i saldzie, rozliczenie kosztów mediów, komunikaty i informacje o terminach odczytu wodomierzy, podzielników ciepła, przeglądów: kominiarskich, gazowych i elektrycznych, faktury VAT. oraz inne pisma , które nie wymagają własnoręcznego podpisu.

2. Dostosowanie do wymogów ustawy o Ochronie Danych Osobowych w zakresie sprzętu komputerowego pracującego pod systemem operacyjnym nowszym niż Windows XP – 9 stacji roboczych.
- Po analizie infrastruktury technicznej budynku siedziby Zarządu, biur Administracji Osiedli i oraz siedzib placówek zespołu Społeczno – kulturalnego Spółdzielni, podjęte zostały pierwsze kroki w działaniu sieci teletechnicznej, co ma ułatwić obsługę mieszkańców i obsługę eksploatacyjną.
3. Kontynuacja wydawania gazetki „Głos PSML-W” dostarczanej do wszystkich mieszkań Spółdzielni minimum jeden raz w roku.
- w 2020 roku nie została wydana gazetka „Głos PSML-W”

IV. W zakresie spraw członkowsko – lokalowych.

1. *Realizowanie wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko - lokalowych, w szczególności:*
 - *spraw wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, w tym: potwierdzania nabycia członkostwa z mocy ustawy, nabycia członkostwa przez osoby wskazane przez współposiadaczy prawa do lokali, nabycia członkostwa przez osoby w wyniku dokonanego przez Spółdzielnię, przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali stanowiących odrębną własność po złożeniu deklaracji członkowskiej, potwierdzenia ustania i utraty członkostwa z mocy ustawy, ustania członkostwa wskutek wypowiedzenia członkostwa przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność, skreślenia z rejestru członków z datą zgonu,*
 - *dotyczących obrotu lokali na rynku wtórnym (zbycia, darowizny, zamiany mieszkań oraz lokali nabytych w wyniku licytacji komorniczych, a także spraw dotyczących dziedziczenia, prawa do lokalu oraz zamiany mieszkań),*
 - *ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m.,*
 - *ustanawianie lokatorskiego prawa do lokalu wskutek realizacji roszczenia o ponowne ustanowienie prawa do lokalu po spłacie zadłużenia wobec Spółdzielni (na podstawie art. 7 ustawy nowelizującej oraz art. 16¹ u.o.s.m. w brzmieniu obowiązującym od 09.09.2017r.),*
 - *ustanawiania odrębnej własności do lokali po przetargach oraz do lokali, do których zostały złożone wnioski,*
 - *zawierania umów najmu na lokale mieszkalne*

Realizacja wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Nabycie przez **372** osoby członkostwa w PSML-W, w tym:

- członkostwo w Spółdzielni osób z mocy ustawy 318
- członkostwo w Spółdzielni osób wskazanych przez współposiadaczy prawa do lokali 19
- członkostwo w Spółdzielni osób na skutek wyboru dokonanego przez Spółdzielnię (uchwała Zarządu) 13
- przyjęcie w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność lokali po złożeniu deklaracji członkowskiej (uchwała Zarządu) 22

Utrata, ustanie czy skreślenie **599** osób z członkostwa w PSML-W, w tym w wyniku:

- utraty członkostwa z mocy ustawy z dn.09.09.2017r. 12
- ustania członkostwa z mocy ustawy 335
- skreślenia osób na skutek zgonu 252

W roku 2020 nastąpiła zmiana posiadaczy prawa w lokalach (w wyniku nabycia **678** lokali na rynku wtórnym, licytacji czy w wyniku dziedziczenia), z tego:

- nabycia prawa do lokalu w wyniku kupna (własnościowe 233, odrębna własność 117) 350
- nabycia prawa do lokalu w wyniku darowizny 81
- nabycia prawa do lokalu w wyniku zamiany 7
- nabycie prawa do lokalu w wyniku licytacji komorniczej 5
- nabycie prawa do lokalu w wyniku dziedziczenia 235

W roku sprawozdawczym ustanowiono odrębną własność do **29 lokali**, z tego:

- ze spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych 24 , w tym:
 - ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych 10
 - ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych 13
 - wyłonionych w drodze przetargu 1
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych 2
- ze spółdzielczych własnościowych praw do garaży 3

W 2020 roku ustanowiono **2** spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, z tego:

- ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m. (po zgonie osoby bliskiej) 1
- ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu wskutek realizacji roszczenia o ponowne ustanowienie prawa do lokalu po spłacie zadłużenia wobec Spółdzielni (na podstawie art. 7 ustawy nowelizującej w brzmieniu obowiązującym od 09.09.2017r.) 1

W 2020 roku zawarto **3 umowy najmu** na lokale mieszkalne.

2. *Przedkładanie uzasadnionych wniosków w oparciu o przepisy art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ustawy o własności lokali do Zarządu, celem kierowania ich do Rady Nadzorczej w zakresie podjęcia działań zmierzających do wszczęcia procesu sądowego żądającego*

sprzedaży mieszkań własnościowych z powodu długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy oraz w przypadku naruszenia przepisów rozdz. IV § 16 regulaminu porządku domowego i używania lokali w PSML-W.

- W 2020 roku Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej nie wszczął procedury o przymusową sprzedaż lokali, o której mowa w art. 17¹⁰ w związku z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali.

3. *Ogłaszanie przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali, do których wygasły dotychczasowe spółdzielcze prawa oraz przygotowanie dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach.*

- W 2020 roku przeprowadzono skuteczny przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności jednego lokalu mieszkalnego, do którego wygasł dotychczasowy tytuł prawny.

4. *Bieżąca realizacja złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz przygotowanie i kompletowanie dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali w celu przedłożenia w kancelarii notarialnej.*

W 2020r. wpłynęły ogółem **44 wnioski** o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W okresie 01.01.2020r. do 31.12.2020r. ustanowiono odrębną własność do **29 lokali**. Na dzień 31.12.2020r. do realizacji w 2021r. pozostały łącznie **22 wnioski** o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W okresie od 01 stycznia 2020r. do 31 grudnia 2020r. zostały złożone **44 wnioski** o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym 37 na lokale mieszkalne (16 lokatorskich i 21 własnościowych), 2 wnioski na garaże i 5 na lokale użytkowe.

Zrealizowane zostały wszystkie wnioski złożone od stycznia do maja 2020r. Osoby, które złożyły wnioski do maja 2020r. 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.

Do realizacji w 2021r. pozostały 22 wnioski złożone od czerwca do grudnia 2020r.:

- a) przez osoby, które złożyły wnioski w okresie od czerwca do października 2020r. (tylko lokale mieszkalne: 9 własnościowych, 7 lokatorskich) zostały powiadomione o możliwości zawarcia aktów notarialnych w styczniu 2021r. - terminy zawierania aktów notarialnych są



planowane na początek lutego 2021r. (z uwagi na epidemię COVID-19 faktyczna realizacja złożonych wniosków uległa nieznacznemu opóźnieniu, ponieważ nastąpiło znaczące wydłużenie czasu oczekiwania na dokumenty wystawiane przez Urząd Miasta Płocka - zaświadczenia o samodzielności lokali, wypisy z rejestru gruntów).

b) przez osoby, które złożyły wnioski w grudniu 2020r. (w listopadzie nie było wniosków) dotyczące: 2 lokali mieszkalnych (1lokatorskie, 1 własnościowe) oraz 4 lokali użytkowych (własnościowe) zostaną powiadomione o możliwości zawarcia aktów notarialnych po realizacji wniosków wcześniejszych (I kwartał 2021r.), przy czym wniosek dotyczący 1 lokalu użytkowego nie podlega realizacji w trybie art.17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ dotyczy lokalu w budynku 1-lokalowym.

W 2020r. były zawierane akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski w okresie od listopada 2019r. do maja 2020r. oraz 1 akt notarialny ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego z osobami, które wygrały przetarg zorganizowany przez PSML-W na zbycie lokalu, do którego wygaśł dotychczasowy tytuł prawny.

Łącznie w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. ustanowiono odrębną własność 29 lokali, w tym: 24 lokali mieszkalnych (10 lokatorskich, 13 własnościowych, 1 lokal po przetargu), 3 garaży, 2 lokali użytkowych

5. *Realizacja spraw związanych z prowadzeniem przez Spółdzielnię zarządzania nieruchomością wspólnoty, regulowanych przede wszystkim ustawą o własności lokali oraz przepisami Kodeksu Cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.*

- W roku 2020 przygotowano dokumentację i zostały podjęte uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów przez dwie wspólnoty: Kochanowskiego 22a i Łukasiewicza 9b.

6. *Realizacja spraw z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi.*

Na dzień 31.12.2020r. stan wszystkich lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni wynosił **286**, w tym:

- 79 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem
- 31 lokali stanowiących odrębną własność
- 160 lokali w najmie
- 16 lokali na potrzeby własne Spółdzielni

W 2020r. rozwiązano 17 umów najmu oraz 2 umowy dzierżawy gruntu. W roku sprawozdawczym podpisano umowy na najem dla 17 lokali oraz 1 umowę na dzierżawę gruntu.

W 2020 roku ogłoszono w prasie, na stronie giełdy płockiej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w biurze Zarządu

i administracjach, a następnie przeprowadzono 5 przetargów na zawarcie umowy najmu. Rozstrzygnięcie postępowania i zawarcie umowy nastąpiło tylko dla lokali: Tysiąclecia 1- lokal nr 7 i Kobylińskiego 14 - lokal nr 1

Na dzień 31.12.2020r. do wynajęcia pozostały 4 lokale:

- Lokal Nr 2 o pow. użytkowej 314,10 m² przy ul. Batalionów Chłopskich 7,
- Lokal Nr 2 o pow. użytkowej 279,90 m² i pow. piwnicznej 129 m² przy ul. ul. Okrzei 1A,
- Lokal Nr 25 o pow. użytkowej 18,44 m² przy ul. Tysiąclecia 10,
- Lokal Nr 46 o pow. użytkowej 11,24 m² przy ul. Tysiąclecia 10.

oraz pozostaje 5 wolnych lokali znajdujących się w budynkach wysokich usytuowanych na ostatnich kondygnacjach:

- Lokal Nr 178 ul. Mickiewicza 23
- Lokal Nr 71 ul. Reja 24
- Lokal Nr 71 ul. Dworcowa 37
- Lokal Nr 23A ul. Dworcowa 45
- Lokal Nr 35 ul. Narodowych Sił Zbrojnych 9

W 2020r. nastąpiła dalsza stagnacja rynku wynajmu lokali użytkowych, na co niewątpliwie miało wpływ wystąpienie stanu epidemii.

V. W zakresie windykacji należności.

1. Windykacja wstępna (przedsądowa):

- *prowadzenie rozmów w biurze Zarządu i w administracjach osiedli z dłużnikami, w zakresie możliwości spłaty zadłużeń wraz z wyjaśnianiem skutków prawnych posiadania zaległości. Udzielanie wyjaśnień i poszukiwanie skutecznych rozwiązań problemu zadłużenia zmierzających do ugodowego zamknięcia sprawy długu.*
- *W 2020 roku w biurach Administracji Osiedli lub bezpośrednio w mieszkaniu dłużnika zostało przeprowadzonych 507 z dłużnikami na ogólną liczbę wezwanych osób 737. Ponadto do biura Zarządu zostało zaproszonych 23 dłużników w celu uzgodnień dotyczących spłaty powstałych zadłużeń, w wyniku których zostało podpisanych 8 porozumień – ugod na ratalną spłatę zadłużenia.*

2. Windykacja sądowa:

- *utrzymywanie częstotliwości kierowania spraw na drogę postępowania sądowego w trybie uproszczonym (tj. bez narażania dłużników na koszty zastępstwa procesowego).*
- *W 2020 roku zostało skierowanych do sądu 185 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne bez kosztów zastępstwa sądowego na łączną kwotę 706 362,05 zł.*

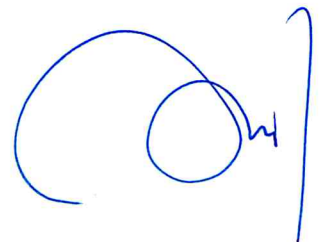
- *kierowanie wniosków do komornika o zapłatę i wykonanie egzekucji,*
 - W 2020 roku skierowano 51 wniosków o wszczęcie egzekucji u Komornika (w tym 5 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Spółdzielnię oraz 20 wniosków poprzez przyłączenie do toczącej się egzekucji).
 - W 2020 roku łącznie komornicy przekazali do Spółdzielni kwotę 237 015,08 zł, z tego:
 - na należność główną 188 208,74 zł.,
 - na odsetki 32 830,95 zł.,
 - na koszty komornicze 13 732,66 zł.,
 - na opłaty sądowe 2 243,73 zł.
- *podejmowanie działań związanych z wpisem hipoteki do Księgi Wieczystej lokalu,*
 - Łącznie do końca 2002 roku Spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do 5 lokali
- *kierowanie wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do dłużników z lokali wyodrębnionych lub własnościowych praw do lokali.*
 - W 2020 roku Spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do 5 lokali oraz 20 wnioskami o przyłączenie się do toczącej się egzekucji wszczętej przez innego wierzyciela.

3. *Kontynuacja współpracy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem należności w sposób bezpośredni.*

- W zakresie odzyskiwania należności Spółdzielnia w 2020 roku współpracowała z dwoma firmami, które podejmowały bezpośrednio w mieszkaniu dłużnika negocjacje mające na celu odzyskanie wierzytelności Spółdzielni. W wyniku działań tych firm w roku sprawozdawczym Spółdzielnia odzyskała łącznie 379 907,00 zł , z tego bezpośrednio firmom wpłacono 35 383,91 zł., na podstawie złożonych zobowiązań dokonano wpłaty na konto Spółdzielni kwoty 217 062,94 zł., w wyniku działań oraz interwencji w stosunku do największych dłużników wyegzekwowano kwotę 127 461,05 zł.

4. *Kontynuacja współpracy z Krajowym Rejestrem Długów.*

- W 2020 roku Spółdzielnia współpracowała z Krajowym Rejestrem Długów Biuro Informacji Gospodarczej S.A.
Na liście dłużników Krajowego Rejestru Długów wpisanych jest łącznie 197 osób.



5. *Podjęmowanie dalszych działań zmierzających do rozwiązania problemu związanego z brakiem lokali socjalnych obciążającego Gminę Płock.*

- W 2020 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 6 pozwów o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego.

6. *Rozpowszechnianie informacji o formach pomocy w opłatach za lokale i o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych, a także nowego obowiązującego od 1 marca 2014 roku – dodatku energetycznego.*

Umieszczanie aktualnej informacji w tym zakresie na stronie internetowej PSML-W oraz wydawanych gazetkach „Głos PSML-W”.

- Informacja o możliwości i warunkach uzyskania dodatku mieszkaniowego, a także dodatku energetycznego umieszczona jest na stronie internetowej Spółdzielni.

Formularze wniosków do wypełnienia wysyłane są dłużnikom wraz z wezwaniami do zapłaty, wysyłanymi monitami lub w przypadku udzielania odpowiedzi na podanie o rozłożenie zaległości na raty.

VI. W zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

1. *Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań, zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, zaakceptowane przez środowisko lokalne.*

- zrealizowano poprzez pracę online w okresie pandemii, w sekcjach muzycznych (nauka gry na gitarze i studio piosenki), konkursy na stronach facebookowych poszczególnych placówek.

2. *Współpraca z instytucjami i organizacjami działającymi na rzecz dzieci i młodzieży.*

- zrealizowano poprzez organizację imprez z MDK, POKiS i Książnicą Płocką, współpracę z Policją i Strażą Miejską w zakresie edukacji i bezpieczeństwa, udział Przedszkoli i Szkół Podstawowych w zajęciach kulturalnych i imprezach w placówkach SK.

3. *Integracja środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.*

- zrealizowano poprzez organizację spotkań i wieczorków tematycznych oraz współpracę ze środowiskami skupiającymi Seniorów – Uniwersytety III wieku, Warsztaty Terapii Zajęciowej.

4. *Organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych przy współpracy z Radami Osiedli.*

- zrealizowane poprzez organizację ferii zimowych i akcji lato wspólnie z Radami Osiedli.

5. *Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej, krajowej*
- zrealizowano poprzez udział sekcji działających w placówkach SK PSML-W w WOŚP, dzieci z sekcji plastycznych zdobywały nagrody i wyróżnienia na konkursach online.
16. *Uchwała Nr 16/2020 w sprawie oznaczenia wysokości najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.*
- W 2020 roku uchwała była realizowana na bieżąco i nie została przekroczona kwota zobowiązań określona w tej uchwale.
17. *Uchwała Nr 17/2020 w sprawie uchwalenia zmian Statutu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej.*
- wniosek o zmianę danych Spółdzielni w rejestrze KRS 0000199116 został wypełniony przesłany, do Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieście w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, ul. Pomorska 37, 90 – 203 Łódź, w dniu 23.10.2020 roku.
Postanowieniem Sygn. akt LD. XX. Ns - REJ/029765/20/293 z dnia 22.02.2021 roku Sąd Rejonowy postanowił wpisać w KRS Rejestr Przedsiębiorców. Dział 1. Rubryka 4 – Informacje o statucie, zmiany statutu uchwalone Uchwałą Nr 17/2020 z dnia 28.09.2020r Walnego Zgromadzenia PSML-W.
18. *Uchwała Nr 18/2020 o przyjęciu jednolitego tekstu Statutu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej.*
- Po wpisaniu w KRS w dniu 22.02.2021 roku zmian Statutu wymienionych w Uchwale Nr 17/2020 z dnia 28.09.2020r Walnego Zgromadzenia PSML-W, został wykonany druk jednolitego tekstu Statutu PSML-W w celu umożliwienia członkom Spółdzielni realizacji prawa do otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu, a ponadto został zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.
19. *Uchwała Nr 19/2020 w sprawie uchwalenia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia PSML-W, mającego zastosowanie do obrad Walnych Zgromadzeń lub każdej ich części, zwołanych po wpisaniu do Krajowego Rejestru Sądowego zmian Statutu uchwalonych Uchwałą Nr 17/2020 w dniu 28.09.2020r.*
- W związku z wpisem w KRS w dniu 22.02.2021r. zmian Statutu uchwalonych Uchwałą Nr 17/2021 w dniu 28.09.2021r. , Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia PSML-W, mający zastosowanie do obrad Walnych Zgromadzeń lub każdej ich części zwołanych po wpisaniu do Krajowego Rejestru Sądowego zmian Statutu uchwalonych w/w Uchwałą, został zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami
13
Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA
Agnieszka Kuświk

PREZES
Mariusz Pakulski