

Sprawozdanie
Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej z działalności w roku 2020.

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 2020 roku oraz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Zawarte dane zostały sporządzone na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

W roku 2020 Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej pracował w składzie 3 – osobowym, co wskazuje § 95 ust. 1 Statutu.

Skład osobowy Zarządu stanowili:

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

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 2020 roku zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli, jednostki wykonawstwa własnego oraz placówki zespołu społeczno – kulturalnego w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej PSML-W, na podstawie której Zarząd ustalił liczbę etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych dla wykonania zadań Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany na stanowiskach kierowniczych.

Kompetencje Zarządu wymienione w § 96 ust. 2 Statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 53 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 591 uchwał, w tym 49 w sprawach wymienionych w § 96 ust. 2 pkt. 1 Statutu.

Zarząd prowadził pracę w oparciu o plan pracy – sporządzony, w okresach półrocznych, zawierający tematykę, która wyczerpywała zagadnienia występujące w Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe rozpoznawane cotygodniowo, bieżąca analiza,

monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące zadłużeń w opłatach za lokale (rozpatrywane kwartalnie) w tym analiza prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, sprawy związane z przeprowadzonymi w 2020 roku przez placówki społeczno – kulturalne Spółdzielni akcjami: „Zima 2020” i „Lato 2020”, sprawy udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, indywidualne wystąpienia w sprawie umożliwienia spłaty w ratach zaległości w opłatach za lokale, a także wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, projekt zmian w Statucie PSML-W, projekt regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia PSML-W w Płocku, mającego zastosowanie do obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części zwołanych po wpisaniu do Krajowego Rejestru zmian Statutu, sprawy organizacyjne oraz sprawy zgłaszane podczas śródowych przyjęć interesantów przez członków Zarządu (w okresie do 19 marca 2020r i od 03.06.2020r.), sprawy z zakresu ochrony przetwarzania danych osobowych i RODO.

W 2020 roku zostały opracowane, a następnie uchwalone przez Radę Nadzorczą zmiany: regulaminu porządku domowego i używania lokali w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Płocku oraz regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku.

W związku z wystąpieniem stanu 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, w tym natychmiastowego, bez zbędnej zwłoki podjęcia i nadal trwającego dezynfekowania „wrażliwych” elementów budynków mieszkalnych i administracyjnych oraz klubów – uwzględniających w szczególności miejsca najczęściej używane (dotykane) przez ludzi, takich jak: kasy domofonów przy wejściach, klamki, poręcze, oparcia i blaty, kabiny wind osobowych, a także decyzję o przejściu na rotacyjny tryb pracy w Spółdzielni dla wyeliminowania kontaktu bezpośredniego pracowników, aby w ten sposób zapewnić ciągłość funkcjonowania biur.

Dostęp do biura Zarządu oraz do biur administracji osiedli był ograniczony. Bez przerw przebiegała praca Zarządu i całej załogi.

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.

Wielkim wysiłkiem logistycznym było zorganizowanie we wrześniu 2020 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (czyli o kwartał później niż powinno się odbyć, ale mimo to szybciej niż przyzwolił prawodawca).

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał siedem zarządzeń wewnętrznych.

Na przestrzeni roku w biurze Spółdzielni zarejestrowano 6518 pism przychodzących oraz 6561 faktur zewnętrznych.

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 2019.

W lutym 2020 roku Państwowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Płocku dokonała sprawdzenia wykonania nakazów zawartych w decyzji PPIS/HPN/431/413/HSz/6621/2019; nr HPN/62019 Protokołem kontroli Nr HPN/20/04/2020 z dnia 04.02.2020r zostało potwierdzone wykonanie przez Zarząd PSML-W obowiązków wymienionych w pkt. 1 i 2 w/w decyzji.

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 2020 Pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrznego przeprowadzał czynności kontrolne w jednostkach organizacyjnych wynikające z rocznego planu na 2020 rok. Były również przeprowadzane doraźne kontrole zlecane przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia.

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

Plan audytów obejmował najważniejsze zakresy problemowe dotyczące funkcjonowania wszystkich komórek organizacyjnych Spółdzielni, przy czym kontrole najczęściej dotyczyły funkcjonowania i rozwiązywania problemów w administracjach osiedli. Ogółem w 2020 roku zaplanowano dziesięć kontroli. Zgodnie z planem przeprowadzono sześć. Cztery kontrole nie mogły zostać przeprowadzone z uwagi na stan epidemii. Dodatkowo jedna kontrola została zlecona przez Prezesa. W toku działań kontrolnych uwzględniane były również problemy ochrony danych osobowych. Każda kontrola została formalnie udokumentowana poprzez sporządzenie odpowiednich protokołów lub innych zapisów takich jak np. notatek lub informacji

dla właściwych osób, dodatkowo popartych dowodami w postaci kserokopii wybranych dokumentów lub dokumentacji fotograficznej – przekazywanych i archiwizowanych na nośnikach elektronicznych. Spostrzeżenia i zalecenia z kontroli były na bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi Zarządu. W trakcie prowadzonych kontroli nie stwierdzono rażących uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji, jednak we wszystkich przypadkach podejmowano działania zmierzające do usprawnienia działalności Spółdzielni.

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

Sprawy członkowsko - lokalowe

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa prowadzi szczegółową, na bieżąco aktualizowaną bazę danych członków Spółdzielni.

Według stanu na 31.12.2020r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa liczyła **13720 członków**, w tym:

- członkowie osoby fizyczne 13704
- członkowie osoby prawne 16

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w zasobach PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2020r. oraz w poprzednich latach w podziale na osiedla przedstawia się następująco:

Treść	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	Stan 31.12.2019	Stan 31.12.2020
1. Członkowie PSM L-W, w tym:	10480	14092	14143	13947	13720
- osoby prawne	14	21	20	17	16
- członkowie oczekujący na ustanowienie praw do lokali	4	0	0	0	0
2. Członkowie PSML-W w podziale na osiedla mieszkaniowe:	10480	14092	14143	13947	13720
Osiedle Kochanowskiego + czł. oczekujący	1608	2141	2132	2105	2062
Osiedle Tysiąclecia	2327	3163	3189	3132	3085
Osiedle Łukasiewicza	2303	3092	3090	3049	2991
Osiedle Dworcowa	1899	2556	2559	2537	2497
Osiedle Rembielińskiego	2343	3140	3173	3124	3085

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

W następnych latach nastąpiła stabilizacja ilości członków.

Zmiana ilości członków PSM L-W w 2020r.

Zwiększenie ilości członków o 372 osoby nastąpiło w wyniku następujących zdarzeń:

➤ 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
➤ przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność do lokali po złożeniu deklaracji członkowskiej (uchwała Zarządu)	22

Zmniejszenie ilości członków o 599 osób nastąpiło w wyniku następujących zdarzeń:

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

Liczba członków PSM L-W na koniec 2020 roku w stosunku do poprzedniego 2019 roku zmniejszyła się o 227 osób.

Obrót lokalami na rynku wtórnym oraz ustanowienie nowych praw do lokali w 2020 roku.

W roku 2020 nastąpiła zmiana posiadaczy 678 lokali w wyniku nabycia na rynku wtórnym, licytacji czy w wyniku dziedziczenia itp., z tego:

- nabycia prawa do lokalu w wyniku kupna na rynku wtórnym (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

Realizacja spraw dotyczących ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

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

Realizacja spraw dotyczących zawierania umów najmu na lokale mieszkalne

W 2020 roku zawarto 3 umowy najmu na lokale mieszkalne.

Przymusowa sprzedaż lokali

W 2020r. Zarząd Spółdzielni nie wszczął procedury o przymusową sprzedaż lokali, o której mowa w art.17¹⁰ oraz art.27 ust.5 u.o.s.m. w związku z art.16 ust.1 ustawy o własności lokali.

Realizacja wniosków 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) 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) osoby, które złożyły wnioski w grudniu 2020r. (w listopadzie nie było wniosków) dotyczące: 2 lokali mieszkalnych (1 lokatorskie, 1 własnościowe) oraz 4 lokale użytkowe (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 wygasł 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.

Zmiany uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnych własności lokali.

W trakcie 2020r. nie następowała zmiana uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, natomiast do realizacji w 2021 roku pozostaje, z uwagi na konieczność aktualizacji danych technicznych (faktyczna powierzchnia użytkowa lokali i przeznaczenie pomieszczeń składowych, ustalenie pomieszczeń stanowiących część nieruchomości wspólnej itp.), zmiana Uchwały Nr X/3.12/2004 z dnia 11.03.2004r. (uprzednio zmienionej Uchwałą nr XLVII/2.34/2004 z dnia 18.11.2004r.) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku handlowo-usługowym przy ul. Okrzei 1a w Płocku.

Zmiana ww. uchwały nastąpi po ostatecznym ustaleniu aktualnych powierzchni oraz części składowych wszystkich lokali w tym budynku (na podstawie inwentaryzacji powykonawczej po zakończeniu robót remontowych i budowlanych w budynku)

Dane dotyczące formy własności lokali.

Treść	Stan na 31-12-2018r.	Stan na 31-12-2019r.	Stan na 31-12-2020r.
1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych			
ilość mieszkań ogółem:	12 438	12 433	12 433
w tym:			
a) - własnościowe prawo	7 120	7 099	7 086
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	88	84	99
b) - odrębna własność	4 988	5 033	5 057
w tym: - odrębna własność- bez członkostwa	1 161	1 265	1 372
c) - mieszkania lokatorskie	208	197	185
d) - najem	50	49	47
e) - bez tytułu prawnego, w tym:	72	55	58
- wykluczeni/wykreśleni z lokatorskiego prawa	55	44	45
- pozostałe bez tytułu prawnego	17	11	13
2. Zestawienie form własności garaży			
ilość garaży ogółem:	985	985	985
w tym:			
a) - własnościowe prawo	559	556	553
w tym:- własnościowe prawo bez członkostwa	3	6	4
b) - odrębna własność	132	135	138
c) - najem	294	294	294
3. Zestawienie form własności lokali użytkowych			
ilość lokali ogółem:	291	287	286
w tym:			
a) - własnościowe prawo	83	82	79
w tym: - własnościowe prawo bez członkostwa	0	2	2
b) - odrębna własność	29	29	31
w tym:- odrębna własność bez członkostwa	6	5	6
c)- najem lokali	162	160	160
d) - lokale na potrzeby własne	17	16	16

4. Ilość wynajmowanych części wspólnych nieruchomości (nie sumowane z ilością lokali) - stanowiących pożytki dla nieruchomości	21	20	19
--	----	----	----

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

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

PSML-W mieszkania	31.07.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433	12438	12438	12437	12437	12437	12437	12438	12438	12433	12433
własnościowe	8555	8319	7548	7359	7315	7285	7260	7219	7192	7167	7152	7120	7099	7086
odrębna własność	632	3112	4256	4504	4581	4651	4711	4786	4839	4892	4926	4988	5033	5057
lokatorskie	3078	850	508	445	409	338	312	283	263	245	232	208	197	185
Inne: najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125	133	164	154	149	143	133	128	122	104	105

Z danych przedstawionych powyżej wynika, iż na przełomie tych lat znacznie zmniejszyła się ilość mieszkań lokatorskich, a zwiększyła się ilość lokali stanowiących odrębną własność.

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

Gospodarka 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 roku sprawozdawczym 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. 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.

Ze względu na wprowadzone obostrzenia z powodu Covid – 19 wielu najemców zmuszonych było do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej. Do Spółdzielni wpływały pisma najemców odnośnie zawieszenia opłat czynszu, oraz zmniejszenia stawki czynszu za najem lokali. Zarząd podjął decyzję o obniżeniu stawki czynszu o:

- 50 % w okresie kwiecień- maj dla 22 lokali w których prowadzona jest m.in.: działalność kosmetyczna, fryzjerska, gastronomiczna, fizjoterapeutyczna, stomatologiczna,
- 30 % w okresie kwiecień-maj dla 25 lokali w których prowadzona jest m.in.: działalność handlowa.

Podejmując decyzję o obniżce czynszu Zarząd kierował się zasadami wynikającymi z pomocy określonymi w przepisach dotyczących pomocy podmiotom gospodarczym w ramach rozwiązań COVID-19.

W okresie październik-grudzień 2020 wpłynęło 6 podań odnośnie obniżenia stawki czynszu w związku z panującymi obostrzeniami. Zarząd podjął decyzję odnośnie obniżenia stawki czynszu o 50% dla 3 najemców prowadzących działalność gastronomiczną.

Ze względu na obniżki czynszu zmniejszyły się wpływy do Spółdzielni z tytułu najmu lokali.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym w 2020r.

1. GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2020r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 697 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 849 466 m², z czego:

- 20 działek ewidencyjnych o powierzchni 11 400 m² będących własnością Spółdzielni;
- 304 działki ewidencyjne o powierzchni 541.908 m² będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali;
- 373 działki ewidencyjne o powierzchni 296 158 m² będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

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

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni, wg. stanu na dzień 31.12.2020 r., przedstawia poniższy wykres:

**Struktura zasobów gruntowych Spółdzielni wg. stanu na
dzień 31.12.2020 r. (w %)**



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 m² w tym:

- 12.433 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550 882,54 m²;
- 286 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 26 107,80 m²;
- 985 garaży o powierzchni użytkowej 15 593,29 m².

Z powyższej ilości, odrębną własność lokali stanowią 5.226 lokale o łącznej powierzchni 233.016,30 m², z tego:

- 5.057 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 227.896,67 m²;
- 31 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 2.944,60 m²;
- 138 garaże o powierzchni użytkowej 2.175,03 m².

3. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

a) Planowanie remontów

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty, opracowywane na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków oraz ich otoczenia. Plany określają zakres rzeczowy i finansowy planowanych robót. Uwzględniają stan funduszu remontowego każdej nieruchomości, planowane roczne wpływy i wydatki oraz przewidywany stan funduszu na koniec roku.

Plany remontów sporządzane są przez Administracje Osiedli w podziale na poszczególne nieruchomości i rodzaje robót. Zaopiniowane przez Rady Osiedli zostają przekazane do Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji, który sporządza zestawienia i propozycje odpisów na fundusz remontowy przedstawiając Zarządowi, a następnie Radzie Nadzorczej

do uchwalenia. Wieloletnie plany remontów (pięcioletnie) są opracowywane i uchwalane w III kwartale roku.

Roczne plany wydatków na remonty, uwzględniają założenia wynikające z planów wieloletnich i są uchwalane w IV kwartale roku. Uchwalone w 2019 roku plany na 2020 rok sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości: 202 budynki mieszkalne, 34 budynki o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz na nieruchomości niezabudowane stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni.

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

Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych 52 nieruchomości garażowych jednokondygnacyjnych (w tym 1 nieruchomość w Bielsku). Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami. Odstąpienie od wnoszenia odpisu na fundusz remontowy, nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w części przeznaczonej na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni.

b) Realizacja remontów

Prace remontowe w 2020 roku prowadzone były wg planów na remonty na 2020 rok.

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

W roku 2020 przeprowadzone zostały 93 postępowania przetargowe. Przetargi nieograniczone poprzedzone były ogłoszeniami w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, gdzie również dostępne były materiały przetargowe.

Wydatki poniesione w 2020 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **10.754.237,24 złotych**, z tego:

- **9.810.076,36 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego;
- **407.557,76 złotych** - remonty lokali stanowiących mienie Spółdzielni, finansowane bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- **536.603,12 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, finansowane w koszty eksploatacji i utrzymania.

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2020 roku:

Remont elewacji 4 budynków mieszkalnych częściowo i 1 pawilonu częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Dworcowa 45 wraz z remontem balkonów (dokończenie robót realizowanych w roku 2019), Łukasiewicza 30-szczyt północny, Chopina 61- szczyt północny, Otolińska 7- elewacja zachodnia;
- pawilon przy ulicy: Rembielińskiego 11 - elewacja północna z remontem rampy.

Remont balkonów w 2 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Traugutta 8 – 15 szt. (dokończenie robót realizowanych w roku 2019), Kolegialna 29a – 30 szt.

Remont dachu na 6 budynkach mieszkalnych i na 1 częściowo:

- smarowanie poszyc dachowych środkami bitumicznymi budynki przy ulicy: Traugutta 8, Traugutta 10, Północna 30, Kochanowskiego 26, Lotników 7 oraz krycie papą termozgrzewalną na budynku przy ul. Nowowiejskiego 7 i Hermana 1 – częściowo.

Remont terenów utwardzonych 5159 m²:

- na terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi 2066m² (Chopina 60, Chopina 60a, Chopina 67, 3-go Maja 31, Dworcowa 12a, Lasockiego 7, Kolegialna 38, Jachowicza 31, Kobylińskiego 14);
- na terenach do wspólnego korzystania w osiedlach 3093m² (Osiedle Tysiąclecia – 695m², Osiedle Łukasiewicza – 918m², Osiedle Dworcowa – 1105m², Osiedle Rembielińskiego – 375m²).

Remont 8 szt. dźwigów osobowych w 6 budynkach mieszkalnych:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Narodowych Sił Zbrojnych 9 - 2 szt., Mikołaja Reja 24 - 1 szt., Kochanowskiego 1 – 2szt, Dworcowa 34 - 1 szt., Gawareckiego 8 - 1 szt., Dąbrówki 1 - 1szt.

Remont klatek schodowych - ściany i sufity w 50 klatkach schodowych w 15 budynkach mieszkalnych i w 1 częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 51/3 - 1 klatka, Bielska 38b - 1 klatka, Kochanowskiego 3b - 3 klatki, Kochanowskiego 21/1 - 3 klatki, Kochanowskiego 15 - 1 klatka, Dąbrówki 2 - 2 klatki, Piasta Kołodzieja 2 - 4 klatki, Tysiąclecia 9 - 1 klatka, Tysiąclecia 7 - 1 klatka, Morykoniego 2 - 8 klatek, Królowej Jadwigi 2 - 8 klatek, Kossobudzkiego 5 – 3 klatki,

Dworcowa 12b - 3 klatki, Chopina 66 - 2 klatki, Łukasiewicza 30 – 8 klatek(częściowo), Dobrzyńska 21 - 1klatka.

Remont klatek schodowych - posadzki i biegi schodowe w 11 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 51/3, Bielska 38b, Kochanowskiego 3b, Kochanowskiego 21/1, Dąbrówki 2, Tysiąclecia 9, Piasta Kołodzieja 2, Tysiąclecia 7 , Łukasiewicza 30, Morykoniego 2, Królowej Jadwigi 2.

Remont instalacji elektrycznej w 17 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 1, Kochanowskiego 3b, Kochanowskiego 15, Kochanowskiego 21/1, Kochanowskiego 26, Obrońców Westerplatte 10/1, Piasta Kołodzieja 2, Gawareckiego 2, Kossobudzkiego 2, Kossobudzkiego 3, Gawareckiego 4, Rembielińskiego 9, Płoskiego 6, Siennickiego 3, Siennickiego 4/2, Rutskich 6, Rutskich 8.

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - poziom w 14 budynkach i 1 budynku częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Płoskiego 1/1, Płoskiego 2, Płoskiego 4, Płoskiego 6, Płoskiego 8 – częściowo, Chopina 60a, Obrońców Płocka 1920r nr 5, Obrońców Płocka 1920r nr 7, Dobrzyńska 21, Łukasiewicza 22/1, Królowej Jadwigi 5, Chopina 60, Obrońców Westerplatte 2/1, Obrońców Westerplatte 18, Północna 30a.

Wymiana wodomierzy w 41 budynkach mieszkalnych i 3 pawilonach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 21, Kochanowskiego 21/1, Kochanowskiego 33, Lotników 18, Jachowicza 36, Jachowicza 37, Traugutta 8, Traugutta 10, Piasta Kołodzieja 2, Mieszka I-go 1, Mieszka I-go 4, Łukasiewicza 18, Hermana 6, Hermana 4, Krzywoustego 2, Kobylińskiego 14, Zgliczyńskiego 2, Królowej Jadwigi 1, Batalionów Chłopskich 9, Łukasiewicza 30, Miodowa 16, Morykoniego 2, Morykoniego 5, Otolińska 5, Dworcowa 12a, Chopina 66, Chopina 64, Chopina 65, Chopina 67, Otolińska 17, Kossobudzkiego 4, Rembielińskiego 1/1, Rembielińskiego 5, Płoskiego 1, Płoskiego 4, Płoskiego 6, Siennickiego 4/2, Rutskich 3, Rutskich 6, Narodowych Sił Zbrojnych 15, Narodowych Sił Zbrojnych 17
- pawilony przy ulicy: Łukasiewicza 24, Łukasiewicza 28, Batalionów Chłopskich 7.

Remont korytarzy piwnicznych:

- ściany i posadzki w 3 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Morykoniego 2, Królowej Jadwigi 2, Chopina 66;
- ściany w 6 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Bielska 51/3, Dąbrówki 2, Tysiąclecia 7, Tysiąclecia 9, Piasta Kołodzieja 2, Batalionów Chłopskich 9;
- posadzki w 1 budynku mieszkalnym przy ulicy: Otolińska 5;
- zejścia do piwnic w 4 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Kossobudzkiego 5, Morykoniego 2, Królowej Jadwigi 2, Dobrzyńska 21.

Remont posadzek i ścian do poziomu 1 półpiętra w 1 budynku:

- budynek mieszkalny przy ulicy: Chopina 66.

Remont schodów wejściowych do 4 budynków:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Siennickiego 4 (wraz remontem daszków nad wejściami), Siennickiego 4/2, Kossobudzkiego 4 (wraz z obudową daszków nad wejściami), Kossobudzkiego 6.

Remont drzwi wejściowych w 1 budynku:

- budynek mieszkalny przy ulicy: Łukasiewicza 9.

Remont przyłączy kanalizacji deszczowej w 2 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Łukasiewicza 22/1; Królowej Jadwigi 5.

Remont przyłączy kanalizacji sanitarnej w 3 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Łukasiewicza 22/1, Królowej Jadwigi 5, Królowej Jadwigi 2.

Wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich w 3 budynkach mieszkalnych i 1 częściowo oraz w garażu wielopoziomowym:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Jachowicza 37 - częściowo, Chopina 61, Nowowiejskiego 7, Chopina 60;
- garaż przy ulicy Rutskich 7.

Przebudowa sieci wodociągowej wraz z budową przyłączy i remontem przyłącza wodociągowego z sieci podwyższonego ciśnienia na przyłączy do zestawu pompowego w pomieszczeniu wspólnym budynku wraz z jego remontem w 2 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Chopina 64, Chopina 66.

Rozdział kanalizacji ogólnospławnej na sanitarną i deszczową w 1 budynku:

- budynek mieszkalny przy ulicy: 3-go Maja 31.

c) Fundusz remontowy

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

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego obejmowała 215 nieruchomości zabudowanych w tym 201 budynków mieszkalnych, 13 pawilonów i 1 garaż wielopoziomowy.

Z prowadzonej od 01.01.2001r., odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencji wpływów z odpisów na fundusz remontowy i wydatków funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001 – 2020 w 136 nieruchomościach jest ujemny (w 132 budynkach mieszkalnych i 3 pawilonach i 1 garażu wielopoziomowym), a w 78 nieruchomościach dodatni (w 69 budynkach mieszkalnych, 9 pawilonach). Na 31.12.2020 roku funduszu remontowego nie tworzono na nieruchomości przy ul. Łukasiewicza 16 w Płocku – nastąpiła realizacja Uchwały Nr 7/2020 z dnia 28 września 2020 roku Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku.

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

Na przełomie ostatnich lat następował spadek przychodów z odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych. Spadek w roku 2020 w stosunku do 2012 roku wyniósł 11,48%. Średni odpis na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych w 2012 roku wynosił 1,81 zł/m²p.u./m-c, a w 2020 roku wyniósł 1,59 zł/m²p.u./m-c.

W roku 2020 sytuacja związana ze stanem epidemicznym spowodowała konieczność przesunięcia terminów realizacji niektórych robót remontowych

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2020r:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość z zł.
1	2	3
I.	BILANS OTRWARCIA na dzień 01.01.2020r	5 709 983,24
II.	PRZYCHODY	10 911 174,51
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-odpis od lokali mieszkalnych	10 502 749,02

	-odpis od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	73 726,32
	-odpis od lokali użytkowych w pawilonach	109 017,48
	-odpis od garażu w budynku mieszkalnym	9 323,64
	-odpis od garażu wielopoziomowego	6 493,08
	- z podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej - część kwoty wynikającej z Uchwały nr 9/2020 z dnia 28.09.2020r Walnego Zgromadzenia PSML-W	137 418,15
	2. Inne wpływy	72 446,82
III.	WYDATKI	9 810 076,36
	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-remonty budynków mieszkalnych	9 741 955,66
	-remonty pawilonów	45 411,56
	-remonty garażu wielopoziomowego	18 709,14
	2. Pozostałe	4 000,00
IV.	STAN NA DZIEŃ 31.12.2020r	6 811 081,39

4. FUNDUSZ INWESTYCYJNY

W roku 2016 utworzony został Fundusz Inwestycyjny – Uchwała Rady Nadzorczej PSML - W Nr 33/2016 z dnia 15.03.2016. Utworzenie funduszu ma na celu umożliwienie finansowania robót budowlanych dot. nieruchomości Spółdzielni i związanych z infrastrukturą budownictwa mieszkaniowego, oraz zakupów inwestycyjnych nie finansowanych innymi funduszami.

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

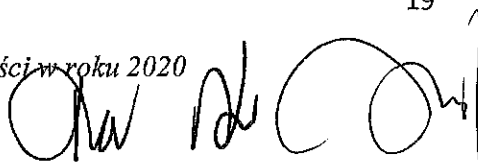
Szczegółowe zasady gromadzenia i gospodarowania środkami tego funduszu określa „Regulamin Funduszu Inwestycyjnego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku”, który uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 15.03.2016 r. Uchwałą Nr 34/2016.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2020 z dnia 24.03.2020 r. został uchwalony Plan rzeczowo- finansowy funduszu inwestycyjnego w roku 2020 w zasobach PSML – W.

Sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo- finansowego zadań inwestycyjnych w roku 2020 zawiera poniższa tabela.

L.p.	Zakres prac	Plan	Realizacja – kwoty w wysokościach wynikających z poniesionych kosztów (faktur).	Stan funduszu inwestycyjnego wg ewidencji księgowej z uwzględnieniem amortyzacji środków trwałych w latach następnych zgodnie z ustawą o rachunkowości
1	Środki funduszu inwestycyjnego	1 832 703,63	1 832 703,63	1 832 703,63
1.1	Z nadwyżki bilansowej 2019-Uchwała nr 9/2020 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 28.09.2020r		110 000,00	110 000,00
1.2	RAZEM (pkt.1+1.1)	1 832 703,63	1 942 703,63	1 942 703,63
2	Wydatki			
2.1	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej – Spółdzielczy Dom Kultury przy ul. Krzywoustego 3	150 000,00	127 801,68	3 195,03
2.2	Amortyzacja urządzeń zabawowych z planu inwestycyjnego 2018 (plac zabaw Rutskich 5)			3 313,92
2.3	Amortyzacja urządzeń fotowoltaicznych z planu inwestycyjnego 2019 (fotowoltaika Obr. Westerplatte 6 a)			13 682,16
2.4	Amortyzacja urządzeń zabawowych z planu inwestycyjnego 2019 (plac zabaw przy Chopina)			9 101,04
2.5	Amortyzacja dotycząca przyszłych okresów	190 509,20	190 509,20	
2.6	RAZEM (pkt 2.1 +2.5)	340 509,20	318 310,88	29 292,15
3	Wynik na dzień 31.12.2020r z (pkt 1.2 – 2.6)	1 492 194,43	1 624 392,75	1 913 411,48

5. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA



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

- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych zasobów oraz określanie potrzeb remontowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów poprzez dokonywanie remontów i konserwacji,
- utrzymywanie w należyтым stanie sanitarnym części wspólnych nieruchomości, terenów przyobiektowych, utrzymanie ich czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów,
- obsługę użytkowników lokali,
- zapewnienie ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy oraz interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń w dostawach tych mediów,
- wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków, w których jest taki wymóg,
- zapewnienie oświetlenia części wspólnych budynków,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątania klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń 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, ustalane harmonogramy robót oraz zgłoszenia mieszkańców. Roboty konserwacyjno – naprawcze w zasobach Spółdzielni, a w szczególności: konserwację bieżącą w osiedlach, konserwację anten RTV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroforni i działalność pogotowia awaryjnego wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

W roku sprawozdawczym 2020 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 16,7 tys. zgłoszeń, z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 5,0 tys.

- elektrycznych 4,1 tys.
- ogólnobudowlanych 4,1 tys.
- domofonowych 1,6 tys.
- antenowych 1,1 tys.
- dźwigowych 0,8 tys.

b) Energia cieplna

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

W 2020 roku nastąpiło obniżenie od 0,10 do 0,25 zł/m²pu./m-c zaliczkowych stawek za centralne ogrzewanie we wszystkich budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10, natomiast stawki za podgrzanie wody pozostały na poziomie stawek obowiązujących od 01.01.2017 roku.

Zestawienie obniżki zaliczkowych miesięcznych stawek za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w podziale na poszczególne Osiedla zaprezentowano w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Ilość budynków mieszkalnych					
	ZO-1	ZO-2	ZO-3	ZO-4	ZO-5	RAZEM:
Obniżka stawki zł/m ² pu./m-c						
0,10	13	7	13	15	2	50
0,15	23	18	20	14	18	93
0,20	15	12	4	6	18	55
0,25	1	1	1	0	1	4
PSML-W:	52	38	38	35	39	202

Ponieważ każda nieruchomość ma inne zapotrzebowanie na ciepło oraz inne zużycie, które zależy od wielu czynników i uwarunkowań, zaliczkowe stawki opłat na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomościach powinny być i są zróżnicowane i wynosiły w lokalach mieszkalnych od 2,20 zł/brutto/m²pu./m-c do 3,10 zł brutto/m²pu./m-c.

Średnia zaliczkowa miesięczna stawka w budynkach mieszkalnych na poszczególne Osiedla przedstawiała się następująco, i tak w:

ZO-1 -2,77 zł/m²pu./m-c (w 2019r.- 2,92 zł/m²pu./m-c), przedział zaliczek od 2,40 do 3,10 zł/m²pu./m-c;

ZO-2 -2,68 zł/m²pu./m-c (w 2019r.- 2,84 zł/m²pu./m-c), przedział zaliczek od 2,30 do 2,90 zł/m²pu./m-c;

ZO-3 -2,83 zł/m²pu./m-c (w 2019r.- 2,97 zł/m²pu./m-c), przedział zaliczek od 2,70 do 3,00 zł/m²pu./m-c;

ZO-4 -2,78 zł/m²pu./m-c (w 2019r.- 2,91 zł/m²pu./m-c), przedział zaliczek od 2,20 do 3,00 zł/m²pu./m-c;

ZO-5 -2,90 zł/m²pu./m-c (w 2019r.- 3,07 zł/m²pu./m-c), przedział zaliczek od 2,70 do 3,10 zł/m²pu./m-c.

PSML-W -2,79 zł/m²pu./m-c (w 2019r.- 2,95 zł/m²pu./m-c), przedział zaliczek od 2,20 do 3,10 zł/m²pu./m-c.

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

Rok 2012	35,02 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2013	39,06 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2014	44,82 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2015	48,84 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2016	50,39 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2017	44,86 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2018	45,57 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2019	46,30 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2020	47,27 zł/GJ + 23% podatku VAT

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

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy. Wyjątkiem są budynki

wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, gdzie okresem rozliczeniowym jest 12 miesięczny przedział czasu.

W 4 budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów tj. Lotników 19, Królewieckiej 3, Dworcowej 45 i Otolińskiej 17, rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują firmy zewnętrzne, natomiast w 3 budynkach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne tj. Kolegialnej 30 i 38 oraz Dworcowej 12b, rozliczenia energii cieplnej dokonuje Spółdzielnia.

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

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2020 roku za energię ciepłą, dokonane zostanie w pierwszym kwartale 2021 roku.

Od roku 2004 w związku z prowadzonym procesem termomodernizacji budynków mieszkalnych oraz panującymi warunkami atmosferycznymi, sukcesywnie ulegała zmianie moc zamówiona oraz zużycie energii cieplnej w tym okresie.

Wielkość tych składników w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Moc zamówiona i przesyłowa w MW/m-c			Zużycie ciepła w GJ/rok
	c.o.	c.w.u.	Razem	
1.	2.	3.	4.	5.
2003	44,778700	11,031700	55,810400	515 902,086
2004	44,778700	11,031700	55,810400	498 377,831
2005	44,778700	11,031700	55,810400	491 488,330
2006	43,115820	10,147180	53,263000	463 070,290
2007	41,648530	9,471400	51,119930	427 416,400
2008	40,728983	9,172460	49,901443	448 822,825
2009	39,541125	9,078884	48,620009	471 449,020
2010	35,985734	8,880732	44,866466	468 979,370
2011	34,970357	8,295760	43,266117	390 426,050
2012	33,762798	7,239091	41,001889	404 888,770
2013	33,140880	6,848402	39,989282	398 460,360

2014	32,577772	6,589544	39,167316	359 877,980
2015	32,577772	6,589544	39,167316	355 849,960
2016	32,556422	6,558734	39,115156	357 317,456
2017	32,556422	6,558734	39,115156	360 735,599
2018	32,556422	6,558734	39,115156	338 153,342
2019	32,273832	6,563734	38,837566	322 578,341
2020	32,279232	6,541714	38,820946	328 538,408

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

c) Gospodarki odpadami komunalnymi

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

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

W związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz uchwałami Rady Miasta Płocka, **od 01 lutego 2020 roku każdy mieszkaniec jest zobowiązany do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.** Wysokość opłaty za odbiór odpadów segregowanych dla lokali mieszkalnych wynosi 26 złotych od osoby miesięcznie, a przypadku niedopełnienia tego obowiązku będzie naliczona opłata podwyższona w wysokości 52 złotych od osoby miesięcznie. Spółdzielnia przypisała altanki śmietnikowe i miejsca gromadzenia odpadów do budynków bądź klatek schodowych w taki sposób by w przypadku kontroli, do której zobowiązana jest zarówno firma wykonawcza działająca na zlecenie gminy, jak również gmina zmniejszyć ilość mieszkańców, którzy będą musieli ponieść konsekwencję nieprawidłowej segregacji. Rozwiązanie takie w zakresie „odpowiedzialności zbiorowej” mieszkańców zabudowy wielorodzinnej wynika bezpośrednio z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Ponadto w związku z obowiązkiem segregacji i zaleceniami Urzędu Miasta Płocka Spółdzielnia będzie sukcesywnie zamykać zsypy w budynkach wysokich.

Od 1 lipca 2020 roku w ramach opłaty 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.

Opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Gminy Płock, dokonuje Spółdzielnia w wysokości wynikającej ze składanej zbiorczej deklaracji. Dane w deklaracjach dla poszczególnych nieruchomości wynikają z otrzymanych oświadczeń.

d) Pozostałe zadania

Do innych ważnych zadań Spółdzielni należy zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, nad którym na bieżąco czuwają służby Spółdzielni.

Szczególnym okresem jest pora jesienno-zimowa, do której przygotowanie zasobów rozpoczyna się wkrótce po zakończeniu poprzedniego okresu grzewczego. Realizowany jest wówczas szereg prac zabezpieczających zasoby przed skutkami zimy. Ponadto w celu sprawnego prowadzenia akcji zimowej corocznie zostaje powoływany zespół koordynacyjny, który czuwa nad prawidłowym przebiegiem w/w akcji.

Przed końcem okresu zimowego rozpoczyna się przygotowywanie zasobów do okresu wiosenno - letniego. W szczególności są wykonywane prace 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 to ponad 75 ha, z tego tereny utwardzone to nieco ponad 30 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone 45 ha (trawniki – zieleńce, rabaty).

Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 38 rejonów (począwszy od dnia 01 lipca 2020 roku na Osiedlu Kochanowskiego nastąpiła zmiana ilości i powierzchni rejonów), z czego na koniec roku 23 rejonu obsługiwały służby Spółdzielni, zaś 15 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 niższej kondygnacji. 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 sprzątnięcia całych klatek schodowych odbywa się na podstawie decyzji użytkowników lokali uzyskanej w formie referendum natomiast za pojedyncze lokale na podstawie oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, złożonego w Administracji Osiedla.

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami niejednokrotnie napotyka na różne problemy tj.

- niedostatek przestrzeni (brak miejsc postojowych),
- dewastacje (kabin dźwigowych, ścian klatek schodowych i elewacji, ławek parkowych, urządzeń zabawowych),
- sprawy dotyczące barier architektonicznych, które są zmurą osób starszych i niepełnosprawnych,
- sprawy związane z obowiązkiem segregacji odpadów komunalnych,
- nieprzestrzeganie zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju),
- bezkonfliktowego zamieszkiwania,
- usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta,
- montowania suszarek do bielizny za oknami i balkonami,
- społecznego sprzątnięcia klatek schodowych,
- sprawy związane z wycinką drzew i krzewów oraz nasadzeniami.

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

Gospodarka finansowa za 2020 rok

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **135 744 013,89 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 wykazujący:
 - zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **2 006 432,83zł**
 - wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (znak minus) **1 577 962,97 zł,**
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2020 rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę **2 995 284,39zł,**

- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2020 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o **272 650,52 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 2020 (jak i w roku 2019) jest to KPW Audytor Sp z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2020 r.:

1. Wartość aktywów trwałych	66 607 036,76 zł
w tym:	
– wartości niematerialne i prawne	15 934,27 zł
– rzeczowe aktywa trwałe	66 562 888,49 zł
– długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 214,00 zł
2. Wartość aktywów obrotowych	69 136 977,13 zł
– należności krótkoterminowe	3 407 462,82 zł
– inwestycje krótkoterminowe	42 014 290,11 zł
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 715 224,20 zł
3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu w tym zysk netto 2 006 432,83 zł	89 524 309,16 zł
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	46 219 704,73 zł
w tym:	
– rezerwy na zobowiązania	2 056 252,65 zł
– zobowiązania krótkoterminowe	43 019 711,56 zł
– rozliczenia międzyokresowe bierne	1 143 740,52 zł

Ogółem suma bilansowa zarówno aktywów jak i pasywów wykazuje kwotę 135 744 013,89 zł.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2020 nie nastąpiła zmiana sposobu prezentacji danych.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 2 388 909,51 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 3,5 %, 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 2019 uległa obniżeniu 3,6 %, tj. o kwotę 2 501 304 61 zł i ukształtowała się w wysokości 69 136 977,13 zł, w tym:

- stan zapasów wynosi 0,00 zł (Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej),
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 242 287,22 zł i wynoszą 3 407 462,82 zł,
- stan inwestycji krótkoterminowych spadł 272 650,52 zł i wynosi 42 014 290,11 zł. Inwestycje krótkoterminowe w PSML–W stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych,
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych uległa obniżeniu o kwotę 1 986 366,87 zł i za rok 2020 wyniosła 23 715 224,20 zł. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują między innymi kwotę ujemnych wyników w nieruchomościach, w których koszty przewyższyły przychody oraz ujemny wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na łączną kwotę 1 774 098,15 zł oraz ujemne wyniki nieruchomości na funduszu remontowym w kwocie 21 801 303,12 zł.

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

- kwota stanowiąca sumę wyników ujemnych w nieruchomościach – 748 074,68 zł
- kwota kosztów SOiK niepokryta z wpłat członków Spółdzielni oraz pozostałych przychodów uzyskiwanych z tej działalności – 1 026 023,47 zł

Natomiast suma wyników dodatnich w kwocie 196 135,18 zł została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 2 995 284,39 zł, tj. o 3,3 %, przy czym:

- kapitał (fundusz) podstawowy (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych, udziałowy) zmniejszył się o 2 600 057,80 zł – między innymi w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesienia lokali na odrębną własność itp.

- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 122 163,90 zł, zgodnie z Uchwałą nr 9/2020 z dnia 28 września 2020 roku w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019 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 2020 jest niższa o 598 098,34 zł niż za rok poprzedni i wynosi 2 006 432,83 zł.
- w pozycji pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe – fundusz inwestycyjny wystąpił wzrost o kwotę 80 707,85 zł. W roku 2020 decyzją Walnego Zgromadzenia został zasilony kwotą 110 000,00 zł. W roku 2020 w związku z amortyzacją dokonanych inwestycji konto wydatków funduszu inwestycyjnego obciążono 29 292,15 zł. Kwota ogółem wydatkowana z funduszu inwestycyjnego na wykonanie i montaż paneli fotowoltaicznych w nieruchomości Krzywoustego 3 w roku 2020 wynosi 127 801,68 zł. Na koniec 2020 roku stan funduszu inwestycyjnego wynosi 1 913 411,48 zł.

Skrócony Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2020 roku przedstawia załączona Tabela nr 3.

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

– koszty wg rodzaju	69 470 297,90 zł
– pozostałe koszty operacyjne	554 723,23 zł
– koszty finansowe	3 349,36 zł
Razem koszty	70 028 370,49 zł

– przychody netto ze sprzedaży	69 678 355,45 zł
– pozostałe przychody operacyjne	754 411,46 zł
– przychody finansowe	506 276,44 zł
Razem przychody	70 939 043,35 zł

Zysk brutto na działalności Spółdzielni 910 672,86 zł
w tym:

– wynik na działalności GZM (ujemny)	– 1 774 098,15 zł
– wynik na działalności GZM (dodatni)	+ 196 135,18 zł
Łącznie	– 1 577 962,97 zł
– wynik brutto na działalności gospodarczej	+ 2 488 635,83 zł

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 482 203,00 zł (podatek w części bieżącej 483 782,00zł, w części odroczonej - 1 579,00 zł), zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 2 006 432,83 zł.

Wynik na działalności GZM w kwocie – 1 577 962,97 zł. stanowi :	
– sumy wyników ujemnych na nieruchomościach	– 748 074,68 zł
– kwoty pokrycia części kosztów Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej	– 1 026 023,47 zł
– sumy wyników dodatnich na nieruchomościach	+ 196 135,18 zł

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2020 rok, Rada Nadzorcza podjęła uchwały ustalające dla członków spółdzielni opłaty eksploatacyjne niższe niż przewidywane koszty, zakładając ujemne wyniki, które będą pokryte pożytkami z mienia spółdzielni, dochodami z najmu i wynikiem na pozostałej działalności finansowej.

Osoby użytkujące lokale, lecz niebędące członkami PSML-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom, z tego powodu, że pożytki przysługują wyłącznie członkom spółdzielni.

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

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

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2020 rok:

(dane w złotych)

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne (w kosztach została uwzględniona kwota niedoboru wpływów za zimną wodę i kanalizację w wysokości 610 tys. zł.	29 017 204,90	28 492 846,15	- 524 358,75
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	9 718 958,19	9 710 271,11	- 8 687,08
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	733 806,94	737 700,60	3 893,66
3.	Garaże (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	323 302,06	300 514,73	- 22 787,33
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ		1 329 686,58	303 663,11	- 1 026 023,47
C. LOKALE W NAJMIE				
1.	Garaże wynajmowane	273 090,28	323 237,06	50 146,78
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 179 957,27	2 488 356,92	1 308 399,65
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	5 038,52	206 169,02	201 130,50
4.	Pozostałe pożytki	16 616,96	239 336,02	222 719,06
D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ				
1.	Sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp.	57 956,67	61 581,20	3 624,53
2.	Pozostała działalność operacyjna	554 723,23	754 411,46	199 688,23
3.	pozostała działalność finansowa	3 349,36	506 276,44	502 927,08
E. WYNIK FINANSOWY OGÓLEM		43 213 690,96	44 124 363,82	910 672,86
w tym:				
a) dotyczący działalności GZM				- 1 577 962,97
b) na działalności gospodarczej brutto				2 488 635,83
F. PODATEK DOCHODOWY CIT				482 203,00
G. WYNIK FINANSOWY NETTO (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				2 006 432,83
I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	26 914 679,53	31 538 078,70	4 623 399,17
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 4 623 399,17	- 4 623 399,17
J. OGÓLEM PSMLW		70 128 370,49	71 039 043,35	910 672,86

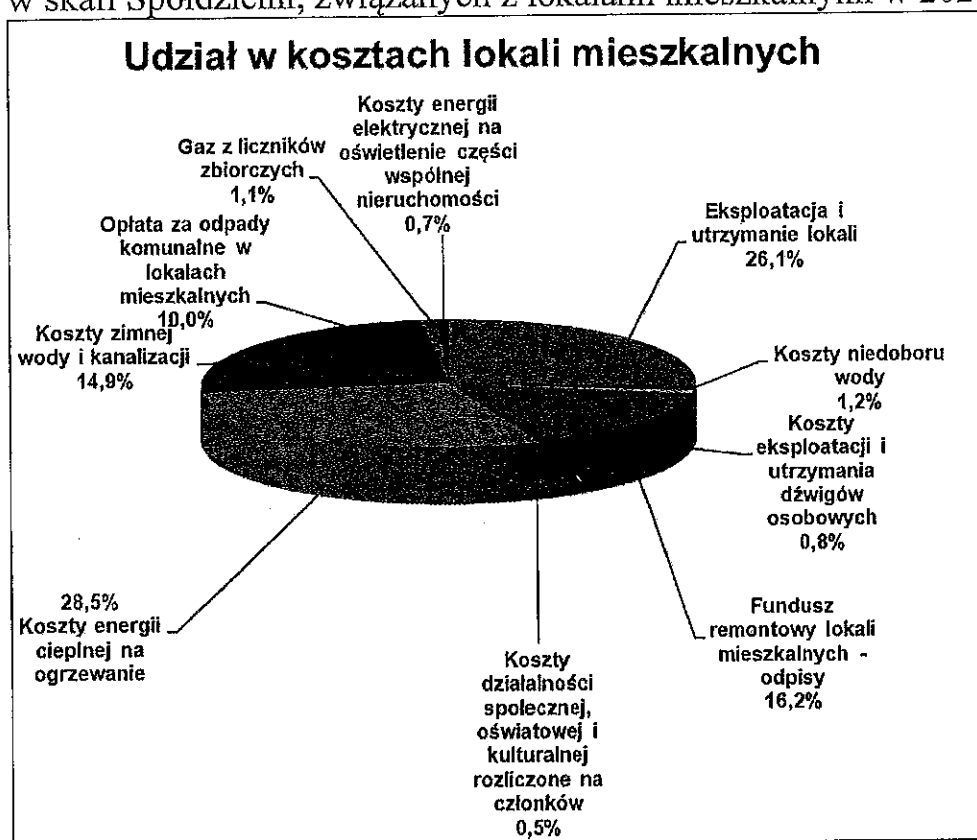
Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 26,1% wydatków.

Koszty energii cieplnej stanowią 28,5% kosztów, koszty wody 14,9%. Opłata za odpady komunalne to 10,0%.

Natomiast 16,2% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2019-2020 udział kosztów energii cieplnej zmniejszył się o 1,2%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zmniejszył się o 0,9% zaś udział kosztów dotyczących opłaty za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych zwiększył się o 4,7%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj.; kosztów eksploatacji i utrzymania zmniejszył się o 1,3%, a odpisów na fundusz remontowy zmniejszył się o 1,3%.

Na wykresie poniżej przedstawiamy rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi w 2020 roku.



Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2019-2020

Wyszczególnienie	2019	2020
	Udział	
Eksploatacja i utrzymanie lokali	27,4%	26,1%
Koszty niedoboru wody	1,1%	1,2%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	0,8%	0,8%
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	17,5%	16,2%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,5%	0,5%
Koszty energii ciepłej na ogrzewanie	29,7%	28,5%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	15,8%	14,9%
Oplata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych	5,3%	10,0%
Gaz z liczników zbiorczych	1,2%	1,1%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,7%	0,7%
Razem lokale mieszkalne	100,0%	100,0%

Propozycja podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej (o 0,220 zł/m² p.u) nie pokrywającej wysokości planowanych kosztów oraz uzyskane wyniki za 2020 rok, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału zysku netto.

Zysk netto za rok obrotowy 2020 rok ukształtował się w kwocie (+)2 006 432,83 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

201 130,50 zł,

natomiast kwota netto

(po odliczeniu podatku CIT w wys. 19 %)	162 915,70 zł
<i>w tym kwota na zasilenie funduszu inwestycyjnego</i>	<i>44 838,55 zł.</i>

2) Kwota do podziału, do decyzji Walnego Zgromadzenia wynosi 1 843 517,13zł, z tego:

- a) 692 583,69 zł – przeznaczyć na pokrycie niedoborów wpływów na działalności GZM,
- b) 1 026 023,47 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/m² powierzchni użytkowej członków)
- c) 124 909,97 zł – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

Podsumowując rok 2020, należy podkreślić, że struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej nie przewiduje zagrożenia kontynuowania działalności w roku 2021, 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 roku 2020 wirus rozprzestrzenił się po całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Po wprowadzonych pod koniec 2020 i na początku 2021 roku ograniczeniach w prowadzeniu działalności gospodarczej, rząd widzi możliwość odstąpienia od wprowadzonych obostrzeń. Stąd Zarząd Spółdzielni uważa powyższą sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2020. Przy utrzymaniu się w roku następnym negatywnych skutków oddziaływania pandemii Covid-19 działalność Spółdzielni nie będzie zagrożona. Spółdzielnia na bieżąco weryfikuje dostawców, jakość ich usług oraz bierze pod uwagę możliwość zachwiania łańcucha dostaw.

W roku 2020 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 sytuacja gospodarcza związana ze stanem pandemii jest nadal dynamiczna, w związku z czym powyższe uwzględnione zostanie podczas sporządzania planu finansowo-gospodarczego na rok następny.

Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki Covid-19 dla Spółdzielni.

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 31.12.2020 r wyniosła **4 234 975,16 zł** (na koniec 2019 roku kwota zadłużenia wynosiła **4 393 453,81 zł**) i uległa obniżeniu o 158 478,65 zł.

Z kwoty zaległości ogółem na poszczególne rodzaje lokali przypada:

– lokale mieszkalne	3 941 930,86 zł
– garaże	14 653,18 zł
– lokale użytkowe	278 391,12 zł
OGÓŁEM ZADŁUŻENIE	4 234 975,16 zł

W ogólnej kwocie zadłużenia kwota należności nieprzekraczająca jednomiesięcznego wymiaru opłat wynosi 535 036,48 zł, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych 441 682,64 zł
- w przypadku garaży 4 176,15 zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem 16 135,42 zł
- lokali użytkowych z odrębną własnością 1 963,08 zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu 71 079,19 zł

Pozostała kwota 3 699 938,68 zł stanowi już ponad jednomiesięczne zadłużenie użytkowników lokali. W tej kwocie należności od byłych najemców lokali użytkowych wynoszą 28 769,54 zł.

Na ostatni dzień roku sprawozdawczego kwota zadłużenia ogółem wynosiła 4 234 975,16 zł, w związku z powyższym w ciągu 2020 roku nastąpił spadek kwoty zaległości o 158 478,65 zł z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne - spadek o 27 365,08 zł
- z tytułu opłat za garaże - wzrost o 1 006,05 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe - spadek 132 119,62 zł.

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020	Zmiana wysokości zadłużenia
lokale własnościowe	2 288 538,78	2 175 080,56	- 113 458,22
lokatorskie	198 032,32	229 593,55	+ 31 561,23
odrębna własność	982 335,33	1 005 960,10	+ 23 624,77
pozostałe (najem i bez tytułu prawnego)	500 389,51	531 296,65	+ 30 907,14
RAZEM	3 969 295,94	3 941 930,86	- 27 365,08

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2020 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat w skali Spółdzielni wyniósł 6,07 % (za 2019 rok wyniósł 6,57 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł 6,18 % (za rok 2019 wyniósł 6,57%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł 1,89 % (za 2019 rok wyniósł 1,77 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2020 wyniósł 5,29 % (za 2019 rok wyniósł 7,29 %).

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

lokale przydzielone na warunkach własnościowego prawa	54 772,07 zł
lokale wyodrębnione (odrębna własność)	2 681,45 zł
lokale wynajmowane, dzierżawy gruntu i pozostałe	192 168,06 zł
należności od byłych najemców i dłużników	28 769,54 zł
OGÓLEM	278 391,12 zł

Załączone do niniejszego sprawozdania Tabele nr 5, 6 i 7 zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2019 i 2020 (kwoty zaległości wykazano w złotych).

Tabela nr 5 – wskaźniki zaległości w opłatach za lokale wg stanu na dzień 31.12.2020r.

Tabela nr 6 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2019 – 2020.

Tabela nr 7 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2019 - 2020.

Kwota zadłużenia w poszczególnych kwartałach roku jest zmienna. Najwięcej opóźnień w opłatach zauważa się w II-gim i III-cim kwartale roku. Brak wpływów z tytułu opłat za lokale jest sytuacją niekorzystną, gdyż może w przyszłości zagrażać płynności finansowej Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia ogółem nie przekraczający 10% w skali naszej Spółdzielni nie jest jeszcze wskaźnikiem niebezpiecznym, jednakże zadaniem Zarządu oraz wszystkich pracowników, jest poszukiwanie metod skutecznego odzyskiwania długów.

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

Brak reakcji części dłużników na wezwania do zapłaty, nie interesowanie się wzrastającym zadłużeniem i wręcz unikanie kontaktu z pracownikami Spółdzielni, z którymi można drogą ugody wynegocjować termin spłaty zadłużenia (w szczególności ustalenie wysokości rat spłaty), zmusza do zastosowania bardziej radykalnych metod. W tym celu Spółdzielnia zawarła umowy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem (windykacją) zaległości, współpracuje również z KRD (Krajowym Rejestrem Długów) wpisując na listę dłużników osoby posiadające dochody, a unikające dokonywanie opłat za lokale.

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

Z uwagi na panującą pandemię zawieszono zostały czynności eksmisyjne do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych podstawionych dłużnikom przez Gminę Miasto Płock na podstawie wyroków eksmisyjnych.

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

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

1. W ciągu 2020 r wysłanych zostało 12 402 informacje 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 993 monity oraz 73 monity - za garaże,
3. W roku 2020 wysłano dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej 1308 monitów, 71 monitów za garaże. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 235 monitów do zapłaty należności. W stosunku do uporczywych dłużników skierowano 198 przedsądowych wezwań do zapłaty.
4. W 2020 roku skierowano do sądu 185 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 706 362,05 zł,
5. Skierowano 51 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do 5 lokali). Łączna kwota przekazana od komorników w ciągu czterech kwartałów 2020r – 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
6. Ponadto Dział Prawny w tym okresie skierował do sądu 4 pozwy o zapłatę za lokale użytkowe, 2 sprawy dotyczące lokali mieszkalnych wskutek wniesionych apelacji, 10 spraw o stwierdzenie praw do spadku, 5 spraw o orzeczenie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, 2 sprawy o zgłoszenie wierzytelności, 2 sprawy o eksmisję oraz 6 spraw o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego.
7. Prowadzono rozmowy z dłużnikami (mediacje) przed skierowaniem dłużnika do sądu, rozpoczęciem procedury egzekucji, w tym egzekucji z nieruchomości lub eksmisji z lokalu. Proponowano zawarcie ugód w sprawie spłaty zadłużenia celem uniknięcia czynności egzekucyjnych.
8. W wyniku działań windykacyjnych w 2020r sprzedano pięć lokali mieszkalnych tj. cztery w drodze licytacji komorniczych oraz jeden lokal w drodze przetargu po zwolnieniu lokalu.
9. W 2020 roku Spółdzielnia korzystała ze współpracy z firmą windykacyjną oraz kancelarią prawniczą, w zakresie odzyskiwania zaległości. Odzyskane za ich pośrednictwem kwoty wyniosły 379 907,00 zł.
10. Na liście dłużników Krajowego Rejestru Dłużników wpisanych jest łącznie 197 osób (29 dłużników z osiedla Kochanowskiego, 57 z osiedla Tysiąclecia,

38 dłużników z osiedla Łukasiewicza, 23 z osiedla Dworcowa, 50 z osiedla Rembielińskiego).

11. W roku 2020 Urząd Miasta wydał 1152 decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 317 503,46zł. Kwoty dodatków mieszkaniowych stanowią istotną pomoc w opłatach za mieszkanie dla osób o niskich dochodach.

Poniżej przedstawiono statystykę w tym zakresie w latach 2018-2020,

Rok	Ilość decyzji	Kwota
2018	1270	1 760 885,83
2019	1228	1 428 762,37
2020	1152	1 317 503,46

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w roku następnym i kolejnych latach, jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie. Jednym z elementów tego działania było w szczególności intensyfikacja działań mających na celu zahamowanie przyrostu zadłużenia użytkowników lokali. Te działania spowodowały spadek zadłużeń w roku 2020 o łączną kwotę 158 478,65 zł. Dla porównania w roku 2019 spadek zadłużeń za lokale wyniósł 744 857,70 zł

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

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

Realizacja tego zakresu działalności prowadzona była zgodnie z kierunkami pracy Spółdzielni na 2020 rok zatwierdzonymi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 28 września 2020 roku, które uwzględniały:

1. Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, 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 Osiedli.
5. Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej i krajowej.

Programy szczegółowe poszczególnych placówek skierowane do różnych grup wiekowych oferowały uczestnictwo w 69 stałych formach pracy, imprezach i wydarzeniach zrealizowanych od stycznia do marca 2020r. w których udział wzięło 3630 osób, a w Akcji Zima 2020 uczestniczyło 273 dzieci.

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

W okresach zawieszenia działalności kulturalnej w związku z obostrzeniami związanymi z pandemią, Placówki Społeczno-kulturalne PSML-W pracowały rotacyjnie zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez Zarząd PSML-W.

Pracownicy przygotowywali się do wznowienia działalności w poszczególnych sekcjach. Ustalali i tworzyli nowe zasady oraz regulaminy zgodne z aktualnymi wytycznymi dotyczącymi stanu pandemii, umożliwiające podjęcie pracy merytorycznej w każdym momencie.

W takich warunkach została przeprowadzona Akcja Lato 2020. W reżimie sanitarnym i ze zmniejszoną liczbą uczestników - 12 osób na turnus w jednej grupie w klubach, a w SDK 24 osoby w dwóch grupach. W sumie w akcji Lato 2020 wzięło udział 273 dzieci.

Spółdzielczy Dom Kultury - w roku 2020 prowadził działalność na terenie osiedla Tysiąclecia dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju zgodnie z ich zainteresowaniami, oraz organizował duże imprezy lokalne dla całej społeczności Płocka.

W ramach działalności SDK prowadzone były:

- **stałe formy pracy** – 27 sekcji – zapisanych 460 osób.
- **imprezy artystyczne** zorganizowane w placówce – 9 – uczestniczyło 2750 osób, a kolejnych 27 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację.

Projekt „ORLEN dla Płocka” – spektakle teatralne dla najmłodszych oraz Seniorów został zawieszony ze względu na pandemię.

Dzieci z sekcji plastycznych SDK otrzymały nagrody i wyróżnienia.

1. Jedno dziecko - I miejsce (kat 3-5 lat) w XVIII OGÓLNOPOLSKIM KONKURSIE PLASTYCZNY „TRADYCJE WIELKANOCNE” organizowany przez pracownię „KOLOR i FORMA” Płockiego Ośrodka Kultury i Sztuki
2. jedno dziecko - wyróżnienie (kat 3-5 lat) w XVIII OGÓLNOPOLSKI KONKURS PLASTYCZNY „TRADYCJE WIELKANOCNE” organizowany pracownię „KOLOR i FORMA” Płockiego Ośrodka Kultury i Sztuki
3. jedno dziecko – I miejsce w konkursie plastycznym "COOLturałna torba " organizowanym przez Galerię Sztuki Dzieci i Młodzieży POKIS
4. jedno dziecko – nagroda w konkursie „ Bezpieczne Wakacje 2020” organizowanym przez Komendę Policji w Płocku
5. jedno dziecko – wyróżnienie przez zakwalifikowanie do wystawy w Międzynarodowym konkursie plastycznym "tęczowy kalendarz 2021" organizowany przez Młodzieżowy Dom Kultury nr 2 w Tychach

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.

Klub Osiedla Kochanowskiego - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2020 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla Kochanowskiego, realizując podstawowe cele działalności jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży. W 2020 roku Klub realizował podstawowe cele programu działalności, jakimi są: rozwój kultury i sztuki, rozpoznawanie i rozbudzanie zainteresowań potrzeb kulturalnych dzieci i młodzieży, a także upowszechnianie kultury wśród mieszkańców miasta Płocka. Wykorzystując możliwości dotarcia do masowej publiczności Klub w sposób systematyczny i trwały stymulował rozwój kultury. Klub współdziałał z instytucjami oświatowo-wychowawczymi, instytucjami i placówkami upowszechniania kultury, bibliotekami, organizacjami społecznymi i młodzieżowymi.

Realizując podstawowe cele i kierunki placówka w okresie sprawozdawczym zorganizowała 4 imprezy artystyczne, w których uczestniczyło 146 osób, a kolejnych 15 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację.

W klubie działało 16 stałych form pracy – zapisanych 283 osób.

W roku 2020 Klub Osiedla „Kochanowskiego” otrzymał dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 28 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka.

Klub Osiedla Łukasiewicza – działalnością społeczno – kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego. Placówka służyła dzieciom i młodzieży oraz osobom dorosłym. W działaniach wychowawczych uwzględniała integralność wychowania. Zapewniała możliwość wszechstronnego rozwoju zainteresowań i uzdolnień artystycznych, a także kształtowała pozytywny model spędzania czasu wolnego. Działalność kulturalna tej Placówki opierała się na prowadzeniu stałych, cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjno – rekreacyjnych. Równocześnie realizowane były programy prozdrowotne z zakresu przeciwdziałania uzależnieniom oraz propagowanie zdrowego stylu życia. Klub wspomagał działania szkół i rodziny w zakresie edukacji i wychowania.

Realizując swoje zadania placówka zrealizowała 5 imprez, w których uczestniczyło 236 osób, a kolejnych 18 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację.

W klubie działało 15 sekcji stałych - zapisanych 243 osoby.

W roku 2020 Klub Osiedla „Łukasiewicza” otrzymał dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 28 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka.

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

Klub Osiedla „Dworcowa” PSML-W prowadził działalność na rzecz upowszechniania kultury i tradycji oraz rozwijania talentów artystycznych

i zainteresowań dla dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych. Do programu wprowadzone zostały zajęcia integrujące treści literackie, muzyczne oraz plastyczne, realizujące cele wychowawcze, kształcące i rozwijające osobowość dziecka.

Realizując swoje zadania Klub zorganizował 7 imprez i 6 spotkań seniorów, w których uczestniczyło 500 osób, a kolejnych 7 imprez zostało przygotowanych, ale obostrzenia sanitarne nie pozwoliły na ich realizację. Placówka prowadzi 11 stałych różnorodnych form pracy - zapisanych 122 osoby.

W roku 2020 Klub Osiedla „Dworcowa” otrzymał dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 28 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka.

Przedstawiając niniejsze roczne sprawozdanie Zarząd składa podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji zaprezentowanych w nim zadań, do postrzegania Naszej Spółdzielni.

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 wzmożony 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, wszystkich mieszkańców 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 31.12.2020r

Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2020r.

Tabela nr 3 – Bilans PSML-W na dzień 31.12.2020 roku.

Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSML-W sporządzony za okres od 01.01.2020r do 31.12.2020r

Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale w latach 2019–2020.

Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2019 – 2020.

Tabela nr 7– Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2019-2020.

Płock, dnia 18.02.2021r

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA

Agnieszka Kuświk

PREZES

Mariusz Pakulski

ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5		PSML-W	
	liczba działek	pow. działek w m ²	liczba działek	pow. działek w m ²	liczba działek	pow. działek w m ²	liczba działek	pow. działek w m ²	liczba działek	pow. działek w m ²	liczba działek	pow. działek w m ²
Działki zaliczowane w Płocku												
BUDYNKI MIESZKALNE	64	103 351	40	84 129	41	109 598	38	102 472	67	115 894	250	515 436
w tym:												
własność			1	1 894							1	1 894
współwłasność	64	103 351	39	82 235	41	109 598	38	102 472	67	115 894	249	513 542
wieczyście użytkownika											0	0
PARKINGI	13	6 784	17	16 259	4	4 581	4	7 683	3	6 316	41	43 622
w tym:												
własność	2	268	1	282							3	590
współwłasność	3	1 588	5	1 919							3	7 171
wieczyście użytkownika	8	6 928	11	14 047	4	4 581	4	7 683	2	2 652	29	25 891
GARAZE I BOKSY GARAZOWE	16	4 473	12	4 062	0	0	27	51 504	0	0	85	20 036
w tym:												
własność	2	850	2	459			5	1 174			8	2 463
współwłasność	14	3 623	9	3 478	0	0	22	10 327			45	17 428
wieczyście użytkownika			1	125							1	125
GARAZ WIELOPOZIOMY	0	0	0	0	0	0	0	0	7	3 767	1	3 767
w tym:												
współwłasność									1	3 767	1	3 767
TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU	108	48 139	51	53 789	64	49 088	50	62 378	88	64 413	349	263 807
w tym:												
własność	4	1 577	2	4 428	1	658					7	8 483
wieczyście użytkownika	102	44 762	49	49 361	53	48 430	50	62 378	88	64 413	342	259 324
OSOBY W PŁOCKU	199	182 747	120	188 234	99	183 257	119	184 034	159	180 392	696	848 968
w tym:												
własność	8	2 495	6	7 073	1	659	5	1 174	0	0	20	11 400
współwłasność	81	108 852	53	87 832	41	109 588	60	112 799	69	129 327	304	541 908
wieczyście użytkownika	110	51 600	61	83 533	57	53 011	54	70 061	90	57 055	372	285 360
Działki zaliczowane w Elbląsku												
Budynki mieszkalne												
wieczyście użytkownika												
Garaz												
wieczyście użytkownika												
Opisane w PSML-W	199	182 747	121	189 036	99	183 257	119	184 034	159	180 392	697	849 466
w tym:												
własność	8	2 495	6	7 073	1	659	5	1 174	0	0	20	11 400
współwłasność	81	108 852	53	87 832	41	109 588	60	112 799	69	129 327	304	541 908
wieczyście użytkownika	110	51 600	61	83 533	57	53 011	54	70 061	90	57 055	373	286 158

* - w powyższej tabeli uwzględniono działkę o nr ewid. 239/13 o pow. 889 m² w nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 22a, w której PSML-W posiada 3 lokale.

PŁOCKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa
 ZARZĄD
 CZŁONEK PARZĄDU ZASTĘPCA PREZESA
 ds. Zarządzania Nieruchomościami
 Sprawozdanie Zarządu PSML-W z działalności w roku 2020
 Zofia Kucharska Agnieszka Kuświk

45
 PREZES
 Mariusz Pakulski

TABELA NR 2

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2020 rok										PSML-W		
	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5				
	ogółem	w tym odpisna własność	ogółem	w tym odpisna własność	ogółem	w tym odpisna własność	ogółem	w tym odpisna własność	ogółem	w tym odpisna własność			
III. BUDYNKI MIESZKALNE													
1. Ilość obiektów	52	52	36	37	38	38	35	35	39	39	202	201	
2. Ilość lokali ogółem	1 890	796	2 900	1 067	2 795	1 112	2 156	-1015	1060	1060	12 578	5 080	
w tym:													
mieszkalnych	1 902	781	2 888	1 061	2 764	1 112	2 175	1013	1050	1050	12 433	5 087	
użytkowych	41	15	12	6	1	0	20	2	0	0	101	21	
garazy	44	7	0	0	0	0	0	0	0	0	44	2	
3. Powierzchnia ogółem	94 057,02	39 150,03	126 670,21	46 448,34	121 143,54	49 501,42	98 838,07	46 604,69	48 410,50	48 410,50	959 726,00	230 122,86	
w tym:													
mieszkalna	90 234,58	37 806,01	121 820,83	46 622,85	121 116,54	49 501,42	97 883,73	46 461,78	48 410,50	48 410,50	950 862,56	227 806,87	
użytkowa	3 126,17	1 248,04	3 249,38	623,28	64,34	122,50	654,34	122,50	0,00	0,00	7 134,19	2 195,23	
garażowa	709,27	30,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	30,58	
III. PAMIŁONY WOLNOSTOJĄCE													
1. Ilość obiektów	9	1	13	1	4	4	4	0	1	1	32	3	
2. Ilość lokali ogółem	23	1	58	1	13	13	15	0	66	7	178	9	
w tym:													
użytkowych	23	1	58	1	13	13	15	0	66	7	178	9	
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
pomieszczeń ogółem	3 877,91	22,00	6 785,44	80,10	1 659,41	1 659,41	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	18 624,81	606,37	
w tym:													
użytkowa	3 877,91	22,00	6 785,44	80,10	1 659,41	1 659,41	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	18 624,81	606,37	
mieszkalna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
III. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU													
1. Ilość obiektów	12	9	12	9			27	22				40	
2. Ilość lokali ogółem	103	13	150	54			263	82				551	
3. Powierzchnia	1 887,09	229,00	2 317,07	822,80			4 872,21	989,50				8 846,37	
IV. GARAZE WIELOPOZIOMOWE													
1. Ilość obiektów													1
2. Ilość lokali ogółem													8
w tym:													
garaży													7
lokali użytkowych													1
3. Powierzchnia ogółem													168,55
w tym:													
garaży													168,55
lokali użytkowych													0,00
3. Powierzchnia ogółem													168,55
V. OGDZIELE PŁOCK													
1. Ilość obiektów	72	62	63	47	42	38	66	57	43	41	248	245	
2. Ilość lokali ogółem	2 121	810	3 108	1 129	2 778	1 112	2 503	1 077	3 182	1 105	13 593	6 226	
3. Powierzchnia	59 892,02	39 411,03	134 172,72	47 948,74	122 739,35	49 501,42	105 732,90	47 530,19	139 878,84	49 164,92	592 385,63	233 016,30	
ZASOBY W BIELSKU													
VI. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W BIELSKU													
1. Ilość obiektów			1										1
2. Ilość lokali ogółem			11										11
3. Powierzchnia			199,00										199,00

* - w powyższej tabeli uwzględniono 3 081 m² użytkowej powierzchni w pom. 265,34 m² w nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 22a
 - w powyższej tabeli nie uwzględniono 1 lokalu o powierzchni 419,60 m² (bud. kurkaczowa 16) - akt. not. Rep. A nr 6459/2020 z dnia 30.12.2020 r.

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa

CZŁONKOWI ZARZĄDU
 ds. Zarządzania Nieruchomościami

ZARZĄD
ZASTĘPCA PREZESA

PREZES

Zofia Kędzierska

Agnieszka Kuświk

Mariusz Pakulski

Sprawozdanie Zarządu PSML-W z działalności w roku 2020

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ
31.12.2020**

WERSJA SKRÓCONA

(w złotych)

A K T Y W A	Stan na 01.01.2020 r.	Stan na 31.12.2020
0	1	2
A. Aktywa trwałe	68 995 946,27	66 607 036,76
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Wartości niematerialne i prawne	68 969 311,27	66 562 888,49
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26 635,00	28 214,00
B. Aktywa obrotowe	71 638 281,74	69 136 977,13
I. Zapasy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	3 649 750,04	3 407 462,82
III. Inwestycje krótkoterminowe	42 286 940,63	42 014 290,11
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 701 591,07	23 715 224,20
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) pods	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
	-	-
AKTYWA RAZEM	140 634 228,01	135 744 013,89

P A S Y W A	Stan na 01.01.2020 r.	Stan na 31.12.2020
0	1	2
A. Kapitał (fundusz) własny	92 519 593,55	89 524 309,16
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	69 273 794,93	66 673 737,13
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	18 805 371,71	18 927 535,61
III. Kapitał (fundusz) rezerwow y z aktualizacji wy z tytułu aktualizacji wartości godziwej	3 192,11	3 192,11
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 832 703,63	1 913 411,48
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	2 604 531,17	2 006 432,83
VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotoweg (wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	48 114 634,46	46 219 704,73
I. Rezerwy na zobowiązania	1 984 281,99	2 056 252,65
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	44 994 221,92	43 019 711,56
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 136 130,55	1 143 740,52
PASYWA RAZEM	140 634 228,01	135 744 013,89

**PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD**

CZŁONEK ZARZĄDU

ds. Zarządzanie Nieruchomościami

ZASTĘPCA PREZESA

Sprawozdanie Zarządu PSM-W z działalności w roku 2020
Zofia Redzierska

Agnieszka Kuświk

PREZES

Mariusz Pakulski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ
SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

- kwoty w złotych

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019	Wartość na 31.12.2020
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	64 286 578,35	69 678 355,45
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	64 594 599,39	69 778 355,45
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	- 308 021,04	- 100 000,00
III.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	64 671 362,85	69 470 297,90
I.	Amortyzacja	225 037,14	283 534,07
II.	Zużycie materiałów i energii	30 602 172,94	31 586 032,90
III.	Usługi obce	7 082 539,89	6 975 518,02
IV.	Podatki i opłaty	4 730 464,24	8 062 601,67
V.	Wynagrodzenia	8 713 791,57	9 214 423,33
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 017 203,50	2 098 542,70
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 300 153,57	11 249 645,21
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	- 384 784,50	208 057,55
D.	Pozostałe przychody operacyjne	815 839,10	754 411,46
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 792,00	311 657,00
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	811 047,10	442 754,46
E.	Pozostałe koszty operacyjne	369 173,10	554 723,23
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	56 450,28
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	305 616,04	348 871,94
III.	Inne koszty operacyjne	63 557,06	149 401,01
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)	61 881,50	407 745,78
G.	Przychody finansowe	861 491,51	506 276,44
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II.	Odsetki	861 491,51	506 276,44
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	0,03	3 349,36
I.	Odsetki	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	0,03	3 349,36
I.	Zysk/Strata brutto (F+G+H)	923 372,98	910 672,86
J.	Podatek dochodowy	637 047,00	482 203,00
K.	Wynik netto (I-J)	286 325,98	428 469,86
	w tym:		
	Wynik na GZM	- 2 318 205,19	- 1 577 962,97
L.	Wynik netto na działalności gospodarczej	2 604 531,17	2 006 432,83

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
 ds. Zarządzania Wieruchomościami

ZASTĘPCA PREZESA

PREZES

Zofia Kedzierska

Agnieszka Kuświk

Mariusz Pakulski

Sprawozdanie Zarządu PSML-W z działalności w roku 2020

WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE w latach 2019 - 2020

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 . 2019		31 . 12 . 2020		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	3 969,3	6,57	3 941,9	6,18	- 27,4	- 0,69
	Garaże	13,6	1,77	14,7	1,89	1,1	7,72
	Razem lokale mieszkalne i garaże	3 982,9	6,51	3 956,6	6,13	- 26,3	- 0,66
2.	Lokale użytkowe ogółem	410,5	7,29	278,4	5,29	- 132,1	- 32,18
	w tym:						
	- lokale użytkowe - własn. prawo	55,4	5,43	54,8	5,89	- 0,6	- 1,14
	- lokale użyt. -odrębna własność	5,3	2,43	2,7	2,43	- 2,6	- 49,43
	- najem, dzierżawy i pozostałe - kwoty dochodzone od byłych najemców	302,3	7,02	192,2	4,75	- 110,1	- 36,43
		47,5	-	28,8	-	- 18,7	- 39,43
	OGÓŁEM	4 393,4	6,57	4 234,9	5,29	- 158,5	- 3,61

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kędziarska

ZASTĘPCA PREZESA

Agnieszka Kuświk

PREZES

Mariusz Pakulski

**STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach
za lokale mieszkalne i garaże w latach 2019 - 2020**

(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

TREŚĆ	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)	
	31.12.2019		31.12.2020		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
Kwota należności w zakresie:						
1) - do 2 miesięcy	x	834,0	x	868,5	x	34,5
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 2 - 3 miesięcy	194	211,8	194	226,4	-	14,6
3) od 3 - 6 miesięcy	221	402,1	161	301,5	- 60	- 100,6
4) od 6 - 12 miesięcy	82	292,0	98	409,5	16	117,5
5) powyżej 12 miesięcy	172	2 243,1	161	2 150,7	- 11	- 92,4
OGÓLEM.	669	3 983,0	614	3 956,6	- 55	- 26,4

**PŁOCKA
SPÓDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD**

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA

Agnieszka Kuświk

PREZES

Mariusz Pakulski

**STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOŚCIOWA zaległości w opłatach
za lokale użytkowe w latach 2019 - 2020**

(kwoty w tysiącach złotych z jednym miejscem po przecinku)

Kwota należności w zakresie:	Zaległości na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)	
	31. 12. 2019		31. 12. 2020		ilość dłużników (kol. 4 - 2)	kwota w tys. zł (kol. 5 - 3)
	ilość dłużników	kwota w tys. zł	ilość dłużników	kwota w tys. zł		
1	2	3	4	5	6	7
Lokale - własnościowe prawo						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	19,4	x	16,2	x	- 3,2
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	11	17,9	5	7,5	- 6	- 10,4
3) od 2 - 3 miesięcy	2	3,9	3	4,8	1	0,9
4) od 3 - 6 miesięcy	1	5,2	3	14,8	2	9,6
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
6) powyżej 12 miesięcy	1	9,0	1	11,5	-	2,5
O G Ó Ł E M własn. prawo	15	55,4	12	54,8	- 3	- 0,6
Lokale - odrębna własność						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	2,9	x	2,0	x	- 0,9
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	2	1,2	1	0,7	- 1	- 0,5
3) od 2 - 3 miesięcy	1	1,2	-	-	- 1	- 1,2
4) od 3 - 6 miesięcy	-	-	-	-	-	-
5) od 6 - 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
O G Ó Ł E M odrębna włas.	3	5,3	1	2,7	- 2	- 2,6
Lokale - najem i dzierżawy						
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	58,2	x	71,1	x	12,9
ZALEGŁOŚCI:						
2) od 1 - 2 miesięcy	29	107,7	24	42,3	- 5	- 65,4
3) od 2 - 3 miesięcy	12	73,9	14	43,6	2	- 30,3
4) od 3 - 6 miesięcy	10	24,3	11	22,4	1	- 1,9
5) od 6 - 12 miesięcy	6	38,3	5	12,1	- 1	- 26,2
6) powyżej 12 miesięcy	-	-	1	0,7	1	0,7
O G Ó Ł E M najem i pozost.	57	302,4	55	192,2	- 2	- 110,2
Należności od byłych najemców	19	47,4	14	28,8	- 5	- 18,6
RAZEM: LOKALE UŻYTKOWE	94	410,5	82	278,4	- 12	- 132,1

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

CZŁONEK ZARZĄDU ZASTĘPCA PREZESA PREZES 51
 ds. Zarządzania Nieruchomościami
 Sprawozdanie Zarządu PSML-W z działalności w roku 2020
 Zofia Kędzińska Agnieszka Ruswik Mariusz Dąkalski

