

Sprawozdanie
Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej w Płocku
z działalności w roku 2017

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej, zgodnie z § 96 ust. 3 Statutu PSML-W, przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2017 roku oraz sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni. Zawarte dane zostały sporządzone na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2017r do 31.12.2017r .

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w 2017 roku działał w składzie 3 – osobowym, co wskazuje § 95 ust. 1 Statutu. Skład osobowy Zarządu stanowili:

Jan Karol Rączkowski	– Prezes Zarządu,
Mariusz Pakulski	- Zastępca Prezesa Zarządu
Zofia Grażyna Kędzierska	– Członek Zarządu ds. Zarządzania Nieruchomościami.

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

W 2017 roku zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli, jednostki wykonawstwa własnego oraz placówki zespołu społeczno –kulturalnego, w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni, obejmującej ogólną liczbę etatów 157 (w 2015 roku i w 2016 liczba ta wynosiła także 157 etatów), na podstawie której Zarząd ustalił liczbę etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych dla wykonania zadań Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym z powodu przejścia na emeryturę nastąpiła zmiana na stanowiskach kierowniczych tj. na stanowisku Kierownika Sekcji ds. członkowsko – lokalowych, Kierownika Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji a także z powodu rozwiązania umowy o pracę na mocy porozumienia stron nastąpiła zmiana na stanowisku Kierownika Klubu Osiedla Kochanowskiego oraz została powołana osoba na stanowisko Zastępcy Głównego Księgowego.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 53 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 766 uchwał, w tym 157 w sprawach dotyczących zagadnień członkowsko – mieszkaniowych.

Zarząd prowadził pracę w oparciu o plan pracy – sporządzany w okresach półrocznych, zawierający grupy tematyczne, które wyczerpywały zagadnienia występujące w Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe (rozpoznawane cotygodniowo), bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące zadłużeń w opłatach za lokale (rozpatrywane kwartalnie), sprawy związane z przeprowadzonymi przez placówki społeczno – kulturalne akcjami: „Zima 2017” i „Lato 2017”, sprawy udzielania zamówień na roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, indywidualne wystąpienia w sprawie zawarcia porozumienia w zakresie spłaty w ratach zadłużenia w opłatach za lokal, a także rozpatrywanie wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz spraw podczas środowych dyżurów w ramach przyjęć interesantów przez członków Zarządu, sprawy związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Efektom kolegialnej pracy Zarządu były podejmowane uchwały w zakresie bieżących spraw, a także przygotowywanie materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej, sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności w 2016 roku i sprawozdania finansowego za 2016 rok w celu przedłożenia ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni, ustalenie porządku obrad Zebrań Osiedla i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (rozpatrywane w II kwartale).

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych, które odbyły się w maju 2017 roku i Walnym Zgromadzeniu , które odbyło się 22 czerwca 2017 roku.

Współpraca z Radami Osiedli utrzymywana była nie tylko za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie uczestnictwo członka Zarządu w posiedzeniach Rad Osiedli (na zaproszenie zainteresowanych Osiedli).

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał osiem zarządzeń wewnętrznych.

Na przestrzeni roku 2017 do biura Spółdzielni wpłynęło 6818 pism i podań oraz 6501 faktur zewnętrznych.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (wyposażeni przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwo) podpisywali akty notarialne przenoszenia własności lokali na odrębną własność.

Działania Spółdzielni były oceniane przez zewnętrzne instytucje, które w ramach swoich kompetencji i obowiązków przeprowadzały określone kontrole potwierdzające w efekcie poprawność działań Spółdzielni. Obok poddania się badaniu przez biegłych rewidentów w zakresie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, w PSML-W w dniach 17 - 18 maja 2017r. został przeprowadzony przez firmę BSI, audyt nadzoru, którego celem było potwierdzenia spójności systemu zarządzania w mijającym cyklu auditów nadzorczych. Jednocześnie miał umożliwić przeprowadzenie recertyfikacji systemu i opracowanie cyklu auditów nadzorczych.

Zakres auditu obejmował udokumentowany system zarządzania w stosunku do wymogów ISO 9001:2008 i zdefiniowanego planu auditów w zakresie lokalizacji oraz obszarów ocenianego systemu i organizacji.

We wnioskach z oceny i zaleceniach napisano:

„Rekomendacja – Organizacja poddana auditowi może być rekomendowana do certyfikacji/ recertyfikacji zgodnie z wyżej wymienionymi normami oraz stwierdzono, że pozostaje w ogólnej zgodności z kryteriami auditu, jak określono w wyżej wymienionym planie auditu.”

Należy dodać, że po raz kolejny brak niezgodności podczas auditu jest potwierdzeniem wysokich standardów prowadzenia działalności przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia w 2017 roku kontrolowana była przez takie instytucje jak:

1. Obwodowy Urząd Miar w Płocku

Kontrola nad wykonywaniem przepisów ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2016, poz. 884 z późn. zmianami) o zakresie przedmiotowym określonym w art. 22a ust. 1 tego przepisu, a mianowicie:

1. przestrzegania obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas użytkowania przyrządów pomiarowych, wykonywania pomiarów i wyrażania wartości wielkości fizycznych,
2. sprawdzenia spełnienia wymagań przez przyrządy pomiarowe podlegające prawnej kontroli metrologicznej wprowadzone do obrotu lub użytkowania, stosowane albo przechowywane w stanie gotowości do użycia, w dziedzinach, o których mowa w art. 8 ust. 1;
3. sprawdzenie posiadania przez podmioty wprowadzające przyrządy pomiarowe do obrotu lub użytkowania oraz przez użytkowników przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej ważnych dowodów tej kontroli;
4. przestrzeganie spełniania warunków właściwego stosowania przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej.

Nie stwierdzono nieprawidłowości.

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 była wykonywana przez Rady Osiedlowe, a w odniesieniu do Spółdzielni, jako całości przez Radę Nadzorczą.

W strukturze organizacyjnej PSML-W istnieją również własne służby kontrolne (aktualnie zatrudniony jeden pracownik). W roku 2017 Pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrznego przeprowadzał działania kontrolne zarówno w oparciu o zatwierdzony przez Prezesa PSML-W plan audytów wewnętrznych na 2017r, jak i również w formie doraźnych kontroli zleczanych 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 2017 roku przeprowadzono 12 kontroli, w tym 9 przeprowadzono w związku z działaniami planowymi, a pozostałe 3 zostały zlecone przez Prezesa w związku z zaistnieniem takiej potrzeby.

Każda kontrola została formalnie udokumentowana poprzez sporządzenie odpowiednich protokołów lub innych zapisów w postaci m.in. notatek, informacji itp. dodatkowo popartych dowodami np. w postaci kserokopii wybranych dokumentów lub dokumentacji fotograficznej. Spostrzeżenia i zalecenia z kontroli były na bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi PSML-W.

W następstwie większości kontroli zalecono podjęcie czynności pokontrolnych, a w przypadkach wymagających formalnych uregulowań zostały podjęte stosowne działania określone w wypisach z posiedzeń Zarządu. W trakcie przeprowadzonych kontroli nie stwierdzono rażących uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji, jednak we wszystkich przypadkach podejmowano działania zmierzające do doskonalenia działalności Spółdzielni. Ponadto, poza formalnie udokumentowanymi działaniami, na bieżąco prowadzone były kontrole związane z estetyką i stanem technicznym wybranych zasobów osiedli, a ewentualne uwagi były natychmiast przekazywane właściwym osobom.

Po pozytywnej wieloetapowej weryfikacji przeprowadzonej przez ekspertów, konsumentów i partnerów gospodarczych Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa została nagrodzona tytułem „Solidna Firma 2017” za terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań oraz poszanowanie ekologii i praw konsumenta. PSML-W jest już ośmiokrotnym laureatem tego programu.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

1. Zmiany w zakresie bazy członkowskiej spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2017r.

W dniu 31.12.2017r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa liczyła - 14092 członków.

Tak znaczący 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 poprzednich latach liczba członków wynosiła odpowiednio:

- w 2016 roku – **10 480** członków
- w 2015 roku – **10 860** członków
- w 2014 roku – **11 240** członków
- w 2013 roku – **11 704** członków.

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu (mieszkalnego, garażu lub o innym przeznaczeniu) wg stanu na dzień **31.12.2017r.** przedstawia się następująco:

- członkowie – osoby fizyczne - **14071**
- członkowie - osoby prawne, którzy posiadają prawo do lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu) - **21**

2. Zmiana ilości członków w Spółdzielni w 2017r. nastąpiła w wyniku następujących zdarzeń i przedstawia się następująco:

- osoby, które stały się członkami Spółdzielni z mocy prawa w wyniku zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 09.09.2017r. **4098**
- osoby przyjęte w poczet członków Spółdzielni w wyniku podjętej uchwały Zarządu (po złożeniu deklaracji członkowskiej) **18**
- utrata członkostwa z mocy prawa w brzmieniu obowiązującym od 09.09.2017r. **73**
- ustanie członkostwa z mocy prawa w brzmieniu obowiązującym od 09.09.2017r. **75**
- skreślenia członków z datą zgonu **216**
- ustanie członkostwa wskutek wypowiedzenia członkostwa (rezygnacja) **138**
- wykluczenia osób z grona członków Spółdzielni w wyniku podjętej uchwały Rady Nadzorczej **4**
- wykreślenia z grona członków Spółdzielni w wyniku podjętej

uchwały Rady Nadzorczej	5
- uchylenia wcześniej podjętej uchwały Rady Nadzorczej, dotyczącej pozbawienia członkostwa, w stosunku do osób, które uregulowały zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni	7

(per saldo liczba członków zwiększyła się o się o **3612**).

Tak duże zwiększenie ilości członków PSMLW w roku 2017 jest konsekwencją wejścia w życie w dniu 09-09-2017r. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy –kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r. poz. 1596), która wprowadziła m. in. uregulowanie , iż z mocy prawa członkiem spółdzielni są osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz małżonkowie, jeżeli te prawa stanowiły wspólność majątkową małżeńską.

Dotychczasowe uregulowania pozostawiały dowolność w tym zakresie. Ponadto z mocy prawa członkostwo wygasło osobom, które utraciły wszystkie tytuły prawne do lokali w ramach tej spółdzielni.

Pozostawiona została dobrowolność członkostwa w spółdzielni dla osób posiadających odrębną własność lokali.

3. Obrót lokalami na rynku wtórnym oraz ustanawianie nowych praw do lokali w 2017r.

- nabycie prawa do lokalu na rynku wtórnym (kupno, darowizna, zamiana, nabycie w drodze spadku, licytacji)	671
- zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m.	9
- nabycie w drodze przetargu	5

4. Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali:

W **2017r.** wpłynęły ogółem **54** wnioski o ustanowienie odrębnej własności.

W okresie **01.01.2017r. do 31.12.2017r.** ustanowiono odrębną własność do **36** lokali.

Statystyka wyodrębnionych lokali w 2017r. przedstawia się następująco:

- ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych	14
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych	15
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych	1
- z lokalu użytkowego będącego w najmie	1
- wyłonionych w drodze przetargu	5

W dniu 11.09.2017r. weszła w życie zmiana ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, dokonana ustawą z dnia 20 lipca 2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Nieprecyzyjność zmienionych przepisów, skutkująca niemożnością jednoznacznego wskazania przez sąd ksiąg wieczystych dokumentów, jakie są wymagane do ustanowienia odrębnej własności lokali w przypadku aktów notarialnych zawieranych po 11.09.2017r., spowodowała wstrzymanie procedury przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności do czasu jednoznacznego ustalenia obowiązującej wykładni zmienionych przepisów bądź ich zmiany.

Wg stanu na dzień 31.12.2017r. z tego powodu na zawarcie aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali oczekują 23 wnioski.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję nie tylko członków Spółdzielni, ale również wszystkich osób, które posiadają w Spółdzielni lokal mieszkalny lub użytkowy na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności oraz innych tytułów prawnych. Stosowne rejestry odzwierciedlają zachodzące w tym względzie zmiany.

Najistotniejszym problemem, wynikającym głównie z braku stosownych rozwiązań prawnych, jest pozyskiwanie informacji odnośnie zmiany właścicieli lokali o statusie odrębnej własności. Jedynie regularne przeglądanie ksiąg wieczystych pozwala zachować aktualną dokumentację.

Dotyczy to również postępowań spadkowych po zmarłych posiadaczach praw do lokali.

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

Z danych przedstawionych poniżej wynika, iż nastąpiła znaczna zmiana ilości mieszkań lokatorskich na rzecz odrębnej własności lokali w/w okresie.

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

Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w latach 2007-2017

PSML-W mieszkania	31-07- 2007r.	31-12- 2008r.	31-12- 2009r.	31-12- 2010r.	31-12- 2011r.	31-12- 2012r.	31-12- 2013r.	31-12- 2014r.	31-12- 2015r.	31-12- 2016r.	31-12- 2017r.
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433	12438	12438	12437	12437	12437	12437	12438
własnościowe	8555	8319	7548	7359	7315	7285	7260	7219	7192	7167	7152

odrębna własność lokali	632	3112	4256	4504	4581	4651	4711	4786	4839	4892	4926
lokatorskie	3078	850	508	445	409	338	312	283	263	245	232
inne – najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125	133	164	154	149	143	133	128

5. Dane dotyczące formy własności lokali

Treść	Stan na 31-12-2015 r.	Stan na 31-12-2016 r.	Stan na 31-12-2017 r.
1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych			
ilość mieszkań ogółem:	12 437	12 437	12 438
w tym:			
a) - własnościowe prawo	7 192	7 167	7 152
c) - mieszkania lokatorskie	263	245	232
d) - wykluczeni/wykreśleni z lokatorskiego prawa	70	64	60
e) - odrębna własność	4 839	4 892	4 926
f) - najem	55	53	51
g) - pozostałe bez tytułu prawnego	18	16	17
2. Zestawienie form własności garaży			
ilość garaży ogółem:	985	985	985
w tym:			
a) - własnościowe prawo	567	567	567
b) - odrębna własność	124	124	124
c) - najem	294	294	294
3. Zestawienie form własności lokali użytkowych			
ilość lokali ogółem:	287	289	290
w tym:			
a) - własnościowe prawo	86	85	84
b) - odrębna własność	23	24	28
c) - najem lokali	160	163	162
d) - lokale na potrzeby własne	18	17	16

6. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Na dzień 31.12.2017r. stan wszystkich lokali użytkowych będących w dyspozycji Spółdzielni wynosił 290, w tym 162 lokali w najmie.

W trakcie 2017r. rozwiązano 14 umów, z czego na ostatni dzień okresu sprawozdawczego tj. na 31.12.2017r. wynajęto – podpisano umowy w stosunku do 11 lokali.

Powyższe oznacza, że na dzień 31.12.2017r. do wynajęcia zostały 3 lokale.

7. Realizacja zadań w 2017r w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych.

Nałożone zadania realizowane były poprzez:

- realizację spraw wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, przedkładanie tych spraw na posiedzenie Zarządu oraz informowanie o sprawach członkowskich osób zainteresowanych na piśmie
- udzielanie informacji o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa itp.
- przygotowanie danych dla rzeczoznawcy celem dokonania wyceny wartości rynkowej lokali będących w dyspozycji Spółdzielni
- organizowanie przetargów na lokale do których wygasły dotychczasowe spółdzielcze prawa oraz przygotowanie dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach
- rejestrację wniosków oraz przygotowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali celem ich przedłożenia u notariusza
- udzielanie informacji pisemnych na zapytania Sądu, komorników, urzędów oraz innych instytucji uprawnionych do pozyskania danych
- wystawianie wszelkich zaświadczeń niezbędnych do obrotu lokali na rynku wtórnym celem ich przedłożenia u notariusza, jak również w bankach i Sądzie w wydziale ksiąg wieczystych
- prowadzenie rejestrów (członków Spółdzielni, ksiąg wieczystych, mieszkań z odzysku, ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, zbycia lokali na rynku wtórnym oraz rejestr lokali stanowiących odrębną własność)
- przygotowanie projektów regulaminów w związku z wejściem w życie od 09.09.2017r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (regulamin postępowania w sprawach członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali i zamian mieszkań w PSM L-W oraz regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu PSM L-W)
- bieżącą obsługę interesantów.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym w 2017r.

1. GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2017r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 701 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 853 414 m², z czego:

- 23 działki ewidencyjne o powierzchni 14 119 m² będących własnością Spółdzielni;
- 300 działek ewidencyjnych o powierzchni 539 320 m² będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali;
- 378 działki ewidencyjne o powierzchni 299 975 m² będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

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

2. NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 289 obiektami z tego:

- 202 budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 34 pawilony,
- 52 garaże samochodowe (w tym 1 wielopoziomowy),
- 1 obiekt garażowy 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 13.713 lokali wynosi ogółem 594.177,56 m² w tym:

- 12 438 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550.966,31 m²,
- 290 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 27.617,96 m²,
- 985 garaży o powierzchni użytkowej 15.593,29 m²;

Z powyższej ilości, odrębną własność lokali stanowią 5078 lokale o łącznej powierzchni 227 382,79 m², z tego:

- 4926 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 222.111,29 m²,
- 28 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 3.316,22 m²,
- 124 garaże o powierzchni użytkowej 1.955,28 m²;

Liczba lokali według tytułów prawnych przedstawia się to następująco:

Wyszczególnienie	Odrębna własność	Własnościowe	Lokatorskie	Inne: najem, własne, bez tytułu prawnego	Ogółem
Lokale mieszkalne	4 926	7 152	232	128	12 438
Lokale użytkowe	28	84	-	178	290
Garaze	124	567	-	294	985
Razem:	5 078	7 803	232	600	13 713

3. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

a) Planowanie remontów

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

Plany remontów sporządzane są przez Administrację 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. Sporządzane są na poszczególne nieruchomości: 202 budynki mieszkalne, 34 budynki o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz na nieruchomości 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 nieruchomości w wolnostojących budynkach garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni i właścicielach lokali niebędących członkami.

b) Realizacja remontów

Prace remontowe w 2017 roku prowadzone były wg planów wydatków na remonty na 2017 rok.

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

W roku 2017 dużym problemem był brak wykonawców robót remontowych, co za tym idzie niektóre przetargi były ogłaszane dwu lub trzy krotnie. Przeprowadzonych zostało 157 postępowań przetargowych. Przetargi nieograniczone poprzedzone były ogłoszeniami w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

Od roku 2018 materiały przetargowe dostępne są również na stronie internetowej Spółdzielni.

Wydatki poniesione w 2017 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **8.841.779,46 złotych**, z tego:

- **8.038.122,26 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego,
- **459.155,57 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, finansowane z kosztów eksploatacji i utrzymania,
- **344.501,63 złotych** na remont lokali stanowiących mienie Spółdzielni, finansowane bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których znajdują się te lokale.

Ważniejsze prace remontowe w 2017 roku:

Remont 5 szt. dźwigów osobowych w 3 budynkach mieszkalnych:

- Mieszka I-go 1 -2szt; Bielska 51/3 - 2szt; Chopina 67-kl.I;

Remont instalacji elektrycznej w 15 budynkach:

- Dobrzyńska 21; Batalionów Chłopskich 9; Łukasiewicza 22/1; Łukasiewicza 26; Morykoniego 3; Lasockiego 19; Lasockiego 20; Salezjańska 1a; Płoskiego 1; Płoskiego 2; Płoskiego 8; Rutskich 2; Rutskich 3; Rembielińskiego 1/1; Rembielińskiego 1;

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - poziom w 19 budynkach

- Bielska 30a; Bielska 34; Bielska 36/1; Kochanowskiego 3b; Kochanowskiego 21; Obrońców Westerplatte 4/1; Obrońców Westerplatte 20/1; Lasockiego 18; Lasockiego 20; Salezjańska 1a; Dworcowa 37; Kochanowskiego 1a, Kochanowskiego 3, Kochanowskiego 3a, Kochanowskiego 15b, Północna 23, Traugutta 10 (częściowo), Północna 30 (częściowo), Rutskich 5;

Remont przyłącza wodnego z zestawem hydroforowym:

- Kossobudzkiego 9;

Wymiana liczników ciepła w 3 budynkach

- Kolegialnej 30 - 17szt; Kolegialnej 38 – 61szt; Dworcowej 12b - 29szt;

Remont 3.301 m² terenów utwardzonych:

- budynki mieszkalne - 1.257m²: Kobylińskiego 8 -123m²; Salezjańska 1a - 254m²; Chopina 65-120m² ; Narodowych Sił Zbrojnych 13 -161m²; Łukasiewicza 7 – 21m²; Mieszka I-go 4a - 380m²; Otolińska 17 – 198 m²;
- pawilon - 433m²: Kobylińskiego 6 - 72m²; Okrzei 1a - 86m²; Łukasiewicza 28 - 38m²; Rembielińskiego 15 -62m²; Batalionów Chłopskich 7 - 175m²;
- tereny do wspólnego korzystania w osiedlach- 1.611m²: Osiedle Kochanowskiego - 61m², Osiedle Tysiąclecia - 891m², Osiedle Łukasiewicza - 164m²; Osiedle Dworcowa - 310m², Osiedle Rembielińskiego - 185m²;

Remont klatek schodowych – ściany i sufity:

- budynki mieszkalne: remont 56 klatek schodowych - ściany i sufity w 15 budynkach: Hermana 2 - 2kl; Łukasiewicza 20-2kl; Tysiąclecia 9/1 - 1kl; Zgliczyńskiego 4/1-3kl; Zgliczyńskiego 10-3kl; Gałczyńskiego 14-6kl; Batalionów Chłopskich 3-4kl; Lasockiego 18-3kl; Lasockiego 20-3kl; Salezjańska 1a-4kl; Siennickiego 4/1-4kl; Ruskich 1-6kl; Narodowych Sił Zbrojnych 17-8kl; Kossobudzkiego 9-3kl; Kossobudzkiego 6-4kl;
- pawilony: Łukasiewicza 28;

Remont 45 klatek schodowych w 12 budynkach mieszkalnych – posadzki i biegi schodowe:

- Hermana 2 (443m²); Mieszka I-go 1 (1.249m²); Tysiąclecia 9/1 (767m²); Gałczyńskiego 14 (467,4m²) -6kl; Batalionów Chłopskich 3 -(312,30m²) - 4kl; Lasockiego 18 (237,52m²) -3kl; Lasockiego 20 (227,33m²) -3kl; Salezjańska 1a - (294,62m²) -4kl ; Siennickiego 4/1 (395,64m²) -4kl; Ruskich 1 (597,06m²) -6kl; Narodowych Sił Zbrojnych 17 - (792,72m²) - 8kl; Kossobudzkiego 6 (395,64m²)-4kl;

Remont ściany przy zejściu do piwnic w 4 budynkach:

- Hermana 3; Mieszka I-go 2; Piasta Kołodzieja 2; Dąbrówki 4;

Remont posadzek i ścian w piwnicach w 27 budynkach mieszkalnych:

- Kochanowskiego 3b; Kochanowskiego 1a; Kochanowskiego 3; Kochanowskiego 3a; Kochanowskiego 1; Obrońców Westerplatte 18; Kochanowskiego 1/1; Bielska 40; Kochanowskiego 15b; Jachowicza 35; Lotników 3; Lotników 7; Północna 23; Traugutta 10; Kolegialna 39; Kolegialna 25; Północna 30; Jachowicza 37; Kolegialna 29a; Gałczyńskiego 14; Batalionów Chłopskich 3; Łukasiewicza20; Lasockiego 20; Lasockiego 18; Salezjańska 1a; Chopina 64; Lotników 18 (posadzki w korytarzach);

Remont posadzek w piwnicy w 1 budynku:

- Mieszka I-go 4;

Remont ścian w piwnicy w 6 budynkach:

- Bielska 40a; Traugutta 8; Północna 30 a; Siennickiego 4/1; Ruskich 1; Narodowych Sił Zbrojnych 17; Kossobudzkiego 9; Kossobudzkiego 6;

Remont 48 szt. zejść do piwnic w 11 budynkach mieszkalnych:

- Zgliczyńskiego 4/1-3szt; Zgliczyńskiego 10 -3szt; Gałczyńskiego 14-6szt; Batalionów Chłopskich 3-4szt; Lasockiego 18-3szt; Lasockiego 20-3szt; Salezjańska 1a - 4szt; Siennickiego 4/1 - 4szt(wraz z drzwiami); Ruskich 1 - 6szt (wraz z drzwiami), Narodowych Sił Zbrojnych 17 (wraz z drzwiami)-8szt; Kossobudzkiego 6 -4szt(wraz z drzwiami);

Remont okien - częściowo:

- budynki mieszkalne: Mickiewicza 23 -21,94m²; Otolińska 17-41,90m²; Kobylińskiego 14 - 15,24m²;
- pawilony: Batalionów Chłopskich 7- 16,87m²;

Remont 20 szt. drzwi wejściowych w 5 budynkach:

- Otolińskiej 7-6szt; Siennickiego 4/2 - 4szt; Ruskich 4 - 4szt; Rembielińskiego 1/1 - 4szt; Łukasiewicza 20 - 2szt;

Remont 18 szt. wejść do klatek schodowych w 4 budynkach mieszkalnych (schody):

- Zgliczyńskiego 5 -4szt; Otolińskiej 7 - 6szt; Ruskich 4-4szt; Rembielińskiego 1/1-4szt;

Remont 12 daszków nad wejściami do klatek schodowych 3 budynków mieszkalnych:

- Siennickiego 4/2 - 4szt; Ruskich 4 - 4szt; Rembielińskiego 1/1 - 4szt;

Remont 30 szt. balkonów:

- Lasockiego 18;

Remont obróbek blacharskich - częściowo w 4 budynkach mieszkalnych:

- Otolińska 7; Chopina 60; Chopina 60a; Płockiego 8;

Remont częściowy elewacji 7 budynków mieszkalnych:

- Rembielińskiego 1/2; Morykoniego 2, Królowej Jadwigi 2; Reja 19; Płockiego 6; Kossobudzkiego 4; Łukasiewicza 12 (miejscowy);

Wykonanie i montaż osłon zabezpieczających okienka piwniczne w 4 budynkach:

- Narodowych Sił Zbrojnych 17; Kossobudzkiego 9; Kossobudzkiego 3, Kossobudzkiego 2;

Remont zsypu z wymianą wywrotek zsypowych w 1 budynku mieszkalnym:

- Łukasiewicza 9;

Remont kanalizacji deszczowej w 1 budynku mieszkalnym:

- Królowej Jadwigi 7;

Wymiana domofonów analogowych na cyfrowe w 75 klatkach schodowych (45 budynków):

- w ZO-1 w 7 budynkach do 15 klatek schodowych : Kochanowskiego 23 kl. I, IV; Obrońców Westerplatte 10/1 kl. I, II, III; Obrońców Westerplatte 10/2 kl. I; Obrońców Westerplatte 20 kl. I; Obrońców Westerplatte 20/1 kl.I,II,III; Północna 30 kl. VII, VIII; Traugutta 10 kl. II, III, IV;
- w ZO-2 w 10 budynkach do 16 klatek schodowych: Dąbrówki 2 kl.I; Hermana 3 kl. II, III, IV; Hermana 6 kl. I; Łukasiewicza 18 kl.I; Mieszka I-go 2 kl. I; Krzywoustego 2 - kl.II,III,IV; Piasta Kołodzieja 2 kl. III; Bielska 14A kl.II; Królewiecka 1 kl. I, II; Hermana 4-kl.I,II;

- w ZO-3 w 11 budynkach do 15 klatek schodowych: Zgliczyńskiego 6 kl. II; Batalionów Chłopskich 5 kl.I; Łukasiewicza 22/1 kl.III; Łukasiewicza 22 kl.II; Łukasiewicza 26 kl.I, II, VIII; Morykoniego 5 kl. VI, VII, VIII; Zgliczyńskiego 1/1 kl.II; Zgliczyńskiego 2 kl. IV; Zgliczyńskiego 12 kl. VIII; Królowej Jadwigi 1 kl.II; Królowej Jadwigi 2 kl. III;
- w ZO-4 w 5 budynkach do 9 klatek schodowych: Lasockiego 21 kl. I; Otolińska 5 kl. I, II; Otolińska 7 kl.I,II,III; Chopina 61 kl. IV; Mickiewicza 23 kl.I, II;
- w ZO-5 w 12 budynkach do 20 klatek schodowych: Rembelińskiego 1/2 kl.IV; Rembelińskiego 1/1 kl. IV; Płoskiego 1 kl. II, V, VI; Płoskiego 1/1 kl. III; Siennickiego 3 kl.I; Rutskich 4 kl. II, IV; Narodowych Sił Zbrojnych 13 kl.III, IV; Narodowych Sił Zbrojnych 17 kl. I, II, IV; Rembelińskiego 1/1 kl.IV; Rembelińskiego 1 kl. V, VI; Kossobudzkiego 3 kl. IV, VI; Kossobudzkiego 2 kl. I;

Remont 2 altanek śmietnikowych:

- Chopina 63 - 1szt; Obrońców Płocka 1920 nr 20 - 1szt;

Remont rampy od strony południowej dziedzińca pawilonu przy ul. Tysiąclecia 10;

Wykonanie instalacji hydrantowej wewnętrznej w budynku przy ul. Okrzei 1 a;
Wymiana ogrodzenia placu zabaw w rejonie budynków przy ul. Kochanowskiego Bielska.

c) Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów na fundusz remontowy wnoszonych w ramach opłat za lokale oraz z przychodów z innych źródeł.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego obejmuje 217 nieruchomości w tym 202 budynków mieszkalnych, 14 pawilonów i 1 garaż wielopiętrowy.

Z prowadzonej od 01.01.2001r., odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencji wpływów z odpisów na FR i wydatków funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001 – 2017 w 141 nieruchomościach jest ujemny (w 136 budynkach mieszkalnych i 5 pawilonach), a 76 nieruchomościach dodatni (w 66 budynkach mieszkalnych, 9 pawilonach, i 1 garażu wielostanowiskowym).

Gospodarowanie funduszem prowadzone jest w skali całych zasobów mieszkaniowych, wpływy na fundusz remontowy z innych źródeł (np. z tytułu przekształceń praw do lokali w latach 2001-2007) pozwalają przejściowo finansować ujemne wyniki na poszczególnych nieruchomościach.

Na przełomie ostatnich lat wpływy z odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych maleją i tak w stosunku do 2012 roku w roku 2017 zmalały o 7,3%.

W roku 2018 odpisy zmalały o kolejne 2,2% i wyniosą około 10.854 tys zł).

Średni odpis na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych w roku 2012 wynosił 1,81 zł/m²p.u./m-c, w roku 2017 - 1,68zł/m²p.u./m-c, a w roku 2018 wyniesie 1,64zł/m²p.u./m-c.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017r:

L.p.	Wyszczególnienie	2017 rok [zł]
1	2	3
I.	BILANS OTRWARCIA na dzień 01.01.2017r	2 409 035,36
II.	PRZYCHODY	11 486 768,68
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-odpis od lokali mieszkalnych	11 099 249,54
	-odpis od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	72 687,60
	-odpis od lokali użytkowych w pawilonach	125 453,00
	-odpis od garażu w budynku mieszkalnym	7 991,04
	-odpis od garażu wielopoziomowego	6 493,08
	- z podziału nadwyżki bilansowej za 2016 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej - część kwoty wynikającej z Uchwały nr 7/2017 z dnia 22.06.2017r Walnego	154 572,71
	-inne wpływy	20 321,71
III.	WYDATKI	8 038 122,26
	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	-remonty budynków mieszkalnych	7 968 967,58
	-remonty pawilonów	42 623,58
	-remonty garażu wielopoziomowego	12 801,10
	pozostałe	13 730,00
IV.	STAN NA DZIEŃ 31.12.2017r	5 857 681,78

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 pochodzić będą z podziału nadwyżki bilansowej w wysokości wynikających 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.

W związku z utworzeniem funduszu w dniu 24.01.2017 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2017 został uchwalony Plan rzeczowo- finansowy funduszu inwestycyjnego w roku 2017 w zasobach PSML – W.

Rozliczenie wpływów i wydatków funduszu inwestycyjnego za rok 2017 zawiera poniższa tabela.

<i>L.p.</i>	<i>Zakres prac</i>	<i>Adres</i>	<i>Wartość</i>
1	Środki funduszu inwestycyjnego		
1.1.	Z nadwyżki bilansowej 2015 - Uchwała nr 14/2016 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 14.06.2016r		815 400,00
1.2.	Z nadwyżki bilansowej 2016 - Uchwała nr 7/2017 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 22.06.2017r		900 000,00
	RAZEM		1 715 400,00
2	Wydatki		
2.1.	Lokal nr 106 - zmiana sposobu użytkowania z lokalu użytkowego (po archiwum zakładowym) na lokal mieszkalny z wykonaniem instalacji gazowej i wodno - kanalizacyjnej.	Batalionów Chłopskich 5/1	23 756,00
2.2.	Wyposażenie Biura Obsługi Klienta w sprzęt teleinformatyczny, meble, witrynę do pomieszczenia głównego oraz roboty towarzyszące.	Obrońców Westerplatte 6a	84 492,87
	RAZEM WYDATKI		108 248,87
3	Wynik funduszu inwestycyjnego na dzień 31.12.2017		1 607 151,13

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 sprzątnia klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia nieczystości,
- współpraca z organami porządkowymi i samorządowymi, reprezentującymi członków.

a) Bieżąca konserwacja zasobów

Działalność w zakresie gospodarki konserwacyjno – naprawczej prowadzona jest w oparciu o bieżące przeglądy robocze, ustalane harmonogramy robót oraz zgłoszenia mieszkańców. Roboty konserwacyjno – naprawcze w zasobach Spółdzielni, a w szczególności: konserwację bieżącą w osiedlach, konserwację anten RTV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroforni i działalność pogotowia awaryjnego wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

W roku 2017 obsługa zasobów Spółdzielni prowadzona była przez firmy:

- w zakresie bieżącej konserwacji zasobów w osiedlu:
 - ✓ Kochanowskiego – Z.H.U. „Sanit-Bud” Krystian Borowski, 09-400 Płock, ul. Północna 30a lok.6;
 - ✓ Tysiąclecia – Zakład Instalacyjno – Konserwacyjny „ZIKON” Jan Kujawski, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1;
 - ✓ Łukasiewicza – Zakład Usługowo- Handlowy „TOMEX” Tomasz Nejman, 09-400 Płock, ul. Łukasiewicza 28;
 - ✓ Dworcowa – Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „JACK” Jacek Cijarski, Ewa Bańka, 09-400 Płock, ul. Chopina 64a;
 - ✓ Rembielińskiego – Zakład Remontowo Budowlany Mirosław Mielczarek, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 7/44.
- w zakresie konserwacji anten RTV w osiedlu:



- ✓ Tysiąclecia (½ osiedla) i Rembielińskiego - Zakład Montażowo - Naprawczy Instalacji Antenowych RTV Witold Wachol, 09-230 Bielsk ul. Spółdzielcza 5;
- ✓ Tysiąclecia (½ osiedla) i Łukasiewicza „ELZART” Usługi Elektroniczne inż. Wiesław Michalski 09-400 Płock, ul. Płoskiego 1/1;
- ✓ Kochanowskiego i Dworcowa – Elektromechanika i Anteny RTV Szymański Cezary, Płock, ul. Walecznych 16/3.
- w zakresie konserwacji domofonów w całych zasobach PSML-W – Usługi Techniczne „System” s.c. Marek Sokołowski, Jarosław Grzelski, Krzysztof Pełkowski, 09-400 Płock, ul. Lasockiego 19/64;
- w zakresie konserwacji dźwigów osobowych w całych zasobach PSML-W – Instalatorstwo Elektryczne Elektromechanika Dźwigowa, 09-472 Słupno, ul. Zacisze 5;
- w zakresie konserwacji hydroforni oraz działalności pogotowia awaryjnego w całych zasobach PSML-W – Zakład Usług Instalacji Sanitarnych Janusz Szczeciński, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1.

W roku sprawozdawczym 2017 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 21,6 tys. zgłoszeń, z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 6,4 tys.
- elektrycznych 5,2 tys.
- ogólnobudowlanych 5,7 tys.
- domofonowych 1,9 tys.
- antenowych 1,5 tys.
- dźwigowych 0,9 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 za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej.

W związku z obniżeniem taryf za ciepło na przełomie roku 2016/2017 przez Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. oraz Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. w Płocku, od 01.01.2017 roku zaliczkowe stawki za centralne ogrzewanie w stosunku do roku 2016 zostały obniżone od 0,40 do 0,55 zł/m²pu./m-c w budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10. Na dzień sporządzania sprawozdania nie uległa zmianie taryfa PKN Orlen na 2018r. a zmiana taryfy FORTUM nie wpłynęła na zmianę ponoszonych kosztów zakupu ciepła.

Wobec powyższego od 01.01.2018 roku zaliczkowe stawki za centralne ogrzewanie oraz stawki za podgrzanie wody pozostały na poziomie stawek obowiązujących od 01.01.2017 roku.

Ponieważ każda nieruchomość ma inne zapotrzebowanie na ciepło oraz inne zużycie, które zależy od wielu czynników i uwarunkowań, zaliczkowe stawki za centralne ogrzewanie w nieruchomościach powinny być i są zróżnicowane, i wynosiły od 2,35 zł brutto/m²pu./m-c do 3,25 zł brutto/m²pu./m-c.

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

Rok 2012	35,02 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2013	39,06 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2014	44,82 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2015	48,84 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2016	50,39 zł/GJ + 23% podatku VAT
Rok 2017	44,86 zł/GJ + 23% podatku VAT

W zakresie gospodarki cieplnej prowadzona jest ewidencja zużycia energii cieplej na poszczególne nieruchomości w skali miesiąca oraz dla okresu grzewczego i letniego, która służy do analizy zużycia ciepła. Wyniki analiz omawiane są na posiedzeniach Zarządu.

Rozliczenie zaliczkowych należności za dostarczone ciepło w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy.

Wyjątkiem są nieruchomości wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, dla których okres rozliczeniowy obejmuje 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 2017 roku za energię ciepłą, dokonane zostanie w miesiącu lutym 2018 roku.

Od roku 2004 w związku z prowadzonym procesem termomodernizacji budynków mieszkalnych, 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

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

W związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz uchwałami Rady Miasta Płocka, obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi od 01.07.2013 roku dla lokali zamieszkałych i od 01.07.2015 roku dla lokali niezamieszkałych, należy do obowiązków gminy. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynika z Uchwał Rady Miasta Płocka i zależna jest od sposobu gromadzenia odpadów (selektywny lub zmieszany).

Opłaty miesięczne dla lokali mieszkalnych nie były zmieniane i wynoszą 16 zł za osobę w przypadku odpadów zmieszanych i 11 zł za osobę w przypadku odpadów zbieranych i odbieranych w sposób selektywny.

Gmina przejęła w całości na terenie miasta Płocka obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi, a obowiązek wnoszenia opłat spoczywa na Spółdzielni. Opłaty 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 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 związane z usuwaniem zniszczeń spowodowanych skutkami zimy - naprawa terenów utwardzonych oraz wygrabianie terenów zielonych i pielęgnacja krzewów i drzew. Najważniejszym zadaniem tego okresu jest generalny przegląd placów zabaw, naprawa uszkodzeń i bieżąca kontrola nad prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń zabawowych, 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 76 ha, z tego tereny utwardzone to 31 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone 45 ha (trawniki – zieleńce, rabaty).

Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 39 rejonów z czego 31 rejonów obsługują służby Spółdzielni, zaś 8 rejonów obsługują firmy zewnętrzne.

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),
- 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,
- przebywania psów poza obrębem mieszkania bez opieki właściciela,
- społecznego sprzątania klatki schodowej).

Usuwanie zniszczeń spowodowanych dewastacją – lekkomyślnością młodzieży, wymaga wydatkowania środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na inny cel np. na zakup urządzeń zabawowych dla dzieci.

Dane finansowe za 2017 rok

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **117 872 628,54 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 wykazujący:
 - zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **2 959 259,02 zł**
 - wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)
 - (znak minus) 1 646 883,17 zł., wykazuje sumy:
 - nadwyżek przychodów nad kosztami – (znak plus) **202 757,56 zł,**
 - nadwyżek kosztów nad przychodami –(znak minus) **1 849 640,73 zł,**w pozycji tej zawarta jest kwota kosztów niepokrytych wpływami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez PSM L-W,
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2017 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie kapitałów o kwotę **2 823 087,59 zł,**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2017 rok obrotowy wykazujący przyrost środków pieniężnych o **4 331 826,26 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 2017 jest to Biuro Biegłych Rewidentów "EKO-BILANS" Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2017 r.:

1. Wartość aktywów trwałych	73 916 435,00 zł
w tym:	
– wartości niematerialne i prawne	2 267,49 zł
– rzeczowe aktywa trwałe	73 895 105,51 zł
– długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowe	19 062,00 zł
2. Wartość aktywów obrotowych	43 955 690,93 zł
z tego:	
– zapasy	21 824,02 zł.
– należności krótkoterminowe	3 065 362,86 zł
– inwestycje krótkoterminowe	38 828 994,56 zł
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 039 509,49 zł
3. Należne wpłaty na kapitał fundusz podstawowy	502,61 zł

4. Wartość kapitałów w pasywach bilansu	96 823 661,89 zł,
w tym zysk netto 2 959 259,02 zł	
5. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 048 966,65 zł,
w tym:	
– rezerwy na zobowiązania	1 218 129,19 zł
– zobowiązania krótkoterminowe	18 681 807,59 zł
<i>(z tytułu dostaw i usług 11 213 795,59 zł)</i>	
<i>(pozostałe zobowiązania 1 459 477,57 zł)</i>	
<i>(fundusze specjalne 6 008 534,43 zł)</i>	
– rozliczenia międzyokresowe bierne	1 149 029,87 zł.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2017 nastąpiły zmiany sposobu prezentacji danych dotyczące;

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

W roku 2016 z należności z tytułu opłat za korzystanie z lokali wykazywane były w szyku rozwartym wykazującym kwotę ogółem zaległości jako należności wobec Spółdzielni oraz kwotę nadpłat jako kwotę zobowiązań Spółdzielni względem użytkowników lokali – dane wynikające z programu pomocniczego „Czynsze”.

W bilansie za rok 2017 kwota należności wykazana została jako saldo wynikające z kwot zaległości i nadpłat.

Powyższe wynika ze zmiany sposobu prezentacji danych bilansowych.

W celu doprowadzenia do porównywalności danych roku 2016 i 2017 dokonano przekształcenia danych za rok 2016. Wynikiem zmiany sposobu prezentacji roku 2016 jest zmiana wysokości sumy bilansowej.

b) fundusz inwestycyjny – zmiana sposobu prezentacji danych po stronie Pasywów, wyniesienie z pozycji B.III.4 – Pasywa, Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w pozycji Zobowiązania krótkoterminowe, fundusze specjalne, do pozycji Bilansu A.IV. – kapitał (fundusz) własny, pozostałe kapitały (fundusz rezerwowe).

Zmiana ta pozostaje bez wpływu na wysokość sumy bilansowej.

Powyższe zmiany w sposobie prezentacji pozostały bez wpływu na wynik finansowy Spółdzielni.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 3 201 677,02 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 4,2 %, przy czym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego netto o 179 017,62 zł. (w roku poprzednim 411 600,40 zł.), natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia) jego wartość zmalała o 2 378 490,47 zł. (w roku poprzednim 2 397 696,74 zł).

W roku 2017 Spółdzielnia zrzekła się na rzecz Urzędu Miasta Płocka gruntu o wartości netto 628 961,67 zł.(brutto 1 148 011,90 zł)

Aktywa obrotowe, w porównaniu z danymi przekształconym, wzrosły o 5,0 %, tj. o kwotę 2 169 809,87 zł i ukształtowały się w wysokości 43 955 690,93 zł, w tym:

- stan zapasów zmniejszył się o 6 179,97 zł i wynosi 21 824,02 zł,
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się (w stosunku do danych przekształconych) o 1 028 997,12 zł i wynoszą 3 065 362,86 zł,
- stan inwestycji krótkoterminowych wzrósł o 4 331 826,26 zł i wynosi 38 828 994,56 zł,
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych uległa zmniejszeniu o 1 126 839,30 i za rok 2017 wyniosła 2 039 509,49 zł.

Inwestycje krótkoterminowe w PSML–W stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

Inwestycje krótkoterminowe w PSML–W stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

W aktywach bilansu – w pozycji „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”, których kwota na ostatni dzień 2017 r. wyniosła 2 039 509,49 zł, zaprezentowana została suma ujemnych wyników z nieruchomości, na których takie wyniki wystąpiły oraz kwota nadwyżki kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (SOiK) niepokrytej wpływami od członków na tę działalność (0,05 zł/m² p.u.).

Łączna kwota wykazana w aktywach bilansu z powyższych tytułów (roczne wyniki ujemne) wynosi 1 849 640,73 zł., z czego:

- kwota stanowiąca sumę wyników ujemnych
w nieruchomościach – 688 087,10 zł
- kwota kosztów SOiK – 1 161 553,63 zł

Natomiast suma wyników dodatnich w kwocie 202 757,56 zł została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni w stosunku do danych przekształconych, o 2 823 087,59 zł , tj. o 2,9 %, przy czym:

- fundusze podstawowe (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych) zmniejszyły się o 3 147 621,33 zł. – między innymi w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesieniem lokali na odrębną własność itp.
- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 139 295,77 zł, głównie z powodu przeznaczania części nadwyżki bilansowej z roku ubiegłego na zasilenie tego funduszu w kwocie 135 795,77 zł oraz z wpłat wpisowego przez nowych członków przystępujących do Spółdzielni.
- spadek w pozycji pasywów „zysk z lat ubiegłych” o 506 689,93 zł związany jest z wykorzystaniem w całości nadwyżki bilansowej z lat poprzednich.

- wykazana w bilansie kwota zysku netto za rok 2017 jest niższa o 99 823,23 zł niż za rok poprzedni. Z kwoty zysku netto w wysokości 2 959 259,02 zł w propozycji podziału wyniku finansowego, przedstawionej przez Zarząd Spółdzielni kwota 620 818,24 zł, winna zostać spożytkowana na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach (w roku 2016 kwota ujemnych wyników wyniosła 907 320,00 zł.)
- w związku ze zmianą sposobu ewidencji fundusz inwestycyjny przeniesiony został z funduszy specjalnych do funduszy własnych Spółdzielni do pozycji Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe. W roku 2016 decyzją Walnego Zgromadzenia został zasilony kwotą 815 400,00 zł natomiast w roku 2017 o kolejne 900 000,00 zł, ponadto w roku 2017 dokonano wydatków na kwotę 108 248,87 zł. Na koniec 2017 roku fundusz inwestycyjny zamknął się kwotą 1 607 151,13 zł.

Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2017 roku przedstawia załączona tabela nr 3.

Rachunek zysków i strat (przedstawiony w załączonej tabeli nr 4) został sporządzony wg wariantu porównawczego i przedstawia się następująco:

– koszty wg rodzaju	wyniosły	65 897 625,45 zł.
– wartość sprzedanych materiałów		1 082,00 zł.
– pozostałe koszty operacyjne		518 755,47 zł.
– koszty finansowe		36,50 zł.
Razem koszty		66 417 499,42 zł.
– przychody netto ze sprzedaży		66 420 473,95 zł.
– przychody ze sprzedaży materiałów		1 082,00 zł.
– pozostałe przychody operacyjne		1 137 736,13 zł.
– przychody finansowe		773 385,19 zł.
Razem przychody		68 332 677 27 zł.

Zysk brutto na działalności Spółdzielni **1 915 177,85 zł.**

w tym:

- wynik na działalności GZM (ujemny) – 1 646 883,17 zł.
- wynik brutto na działalności gospodarczej + 3 562 061,02 zł
po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. 602 802,00 zł.,
zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 2 959 259,02 zł.

Wynik na działalności GZM w kwocie – 1 646 883,17 zł. stanowi „persaldo” :

- sumy wyników ujemnych na nieruchomościach – 688 087,10 zł.
- kwoty pokrycia części kosztów Działalności

Spółecznej, Oświatowej i Kulturalnej

- 1 161 553,63 zł.

Razem

- 1 846 640,73 zł

- sumy wyników dodatnich na nieruchomościach

+ 202 757,56 zł.

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2017 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.

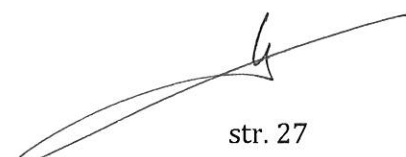
Osoby użytkujące lokale, lecz niebędące członkami PSML-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom, z tego powodu, że pożytki przysługują wyłącznie członkom spółdzielni.

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

Po przeznaczeniu części wyniku bilansowego netto na pokrycie niedoborów wpływów eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach, pozostała kwota wyniku przysługuje również członkom spółdzielni – za wyjątkiem pożytków uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach z ich części wspólnych, która przysługuje wszystkim właścicielom oraz Spółdzielni.

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2017 rok:

(dane w złotych)



L.p.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne (w kosztach została uwzględniona kwota niedoboru wpływów za zimną wodę i kanalizację w wysokości 610 tys. zł.	28 245 348,00	27 765 862,27	- 479 485,73
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	8 959 726,22	8 942 845,23	- 16 880,99
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	741 398,44	773 051,94	31 653,50
3.	Garaże (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	305 096,67	284 480,35	- 20 616,32
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ		1 427 545,68	265 992,05	- 1 161 553,63
C. LOKALE W NAJMIE				
1.	Garaże wynajmowane	305 017,30	318 070,71	13 053,41
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 071 511,68	2 797 777,67	1 726 265,99
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	5 279,35	201 527,70	196 248,35
4.	Pozostałe korzyści	11 975,02	242 932,46	230 957,44
D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ				
1.	Sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp.	64 158,84	67 365,32	3 206,48
2.	Pozostała działalność operacyjna	518 755,47	1 137 736,13	618 980,66
3.	pozostała działalność finansowa	36,50	773 385,19	773 348,69
E. WYNIK FINANSOWY OGÓLEM		41 655 849,17	43 571 027,02	1 915 177,85
w tym:				
a) dotyczący działalności GZM				- 1 646 883,17
b) na działalności gospodarczej brutto				3 562 061,02
F. PODATEK DOCHODOWY CIT				602 802,00
G. WYNIK FINANSOWY NETTO (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				2 959 259,02
I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	24 761 650,25	29 670 163,83	4 908 513,58
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 4 908 513,58	- 4 908 513,58
J. OGÓLEM PSMLW		66 417 499,42	68 332 677,27	1 915 177,85

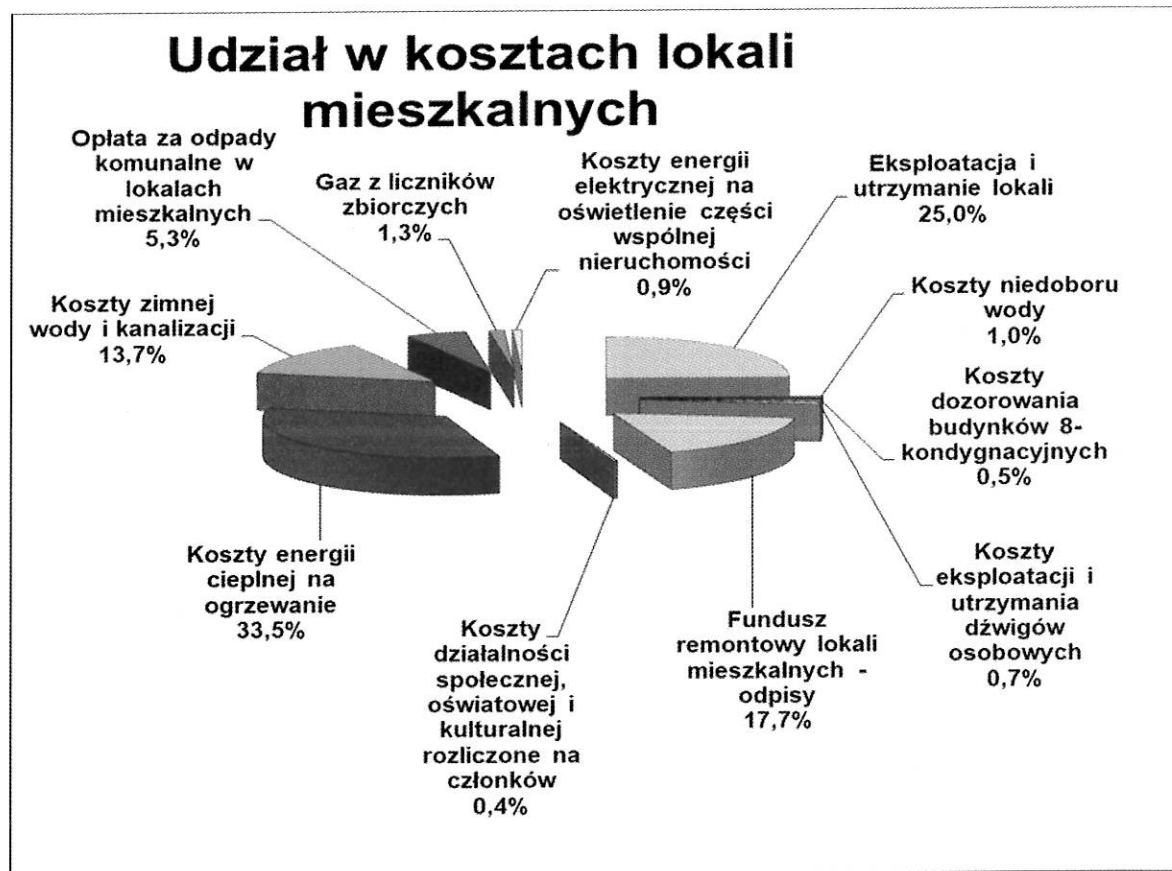
Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 25,3% wydatków.

Koszty energii cieplnej stanowią 31,6% kosztów, koszty wody 14,6%. Opłata za odpady komunalne tzw. „podatek śmieciowy” 5,4%.

Natomiast 18,1% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2011-2017 udział kosztów energii cieplnej zwiększył się o 2,4%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków o 4,1%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zmniejszył się o 1,4%, a odpisów na fundusz remontowy o 5%.

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



Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2011-2017

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Udział	Udział	Udział	Udział	Udział	Udział	Udział
Eksplatacja i utrzymanie lokali	26,7%	26,5%	25,8%	26,2%	24,9%	25,0%	25,3%
Koszty niedoboru wody	0,8%	0,9%	0,7%	0,7%	0,8%	1,0%	1,0%
Koszty dozorowania budynków 8-kondygnacyjnych	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	1,1%	1,1%	0,7%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	23,1%	20,9%	20,4%	19,5%	18,5%	17,7%	18,1%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,8%	0,8%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%
Koszty energii cieplnej na ogrzewanie	29,2%	29,8%	31,7%	32,7%	33,8%	33,5%	31,6%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	10,5%	11,7%	12,4%	12,5%	13,1%	13,7%	14,6%
Oplata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych	4,7%	5,0%	4,3%	3,7%	4,5%	5,3%	5,4%
Gaz z liczników zbiorczych	2,0%	2,1%	1,8%	1,9%	1,6%	1,3%	1,4%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,7%	0,8%	1,2%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%
Razem lokale mieszkalne	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Propozycje podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej (o 0,167 zł/m² p.u) nie pokrywającej wysokość planowanych kosztów oraz uzyskane wyniki za 2017 rok, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej za 2017 rok w wysokości **2 959 259,02 zł**:

- po przeznaczeniu kwoty **158 961,16 zł netto** (196 248,35 zł. brutto minus podatek CIT 19%) z tytułu uzyskanych pożytków z poszczególnych nieruchomości, które przysługują wyłącznie tym nieruchomościom, na których powstały (art. 5 ust. 1 ustawy),

pozostałą kwotę (**2 800 297,86 zł netto**) proponuje się rozliczyć następująco:

- 1) **620 818,24 zł** – na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach,
- 2) **1 161 553,63 zł** – na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, przewyższających wpływy z tytułu naliczeń opłat od członków na cele SOiK,
- 3) **167 925,99 zł.** – na zasilenie funduszu zasobowego,
- 4) **850 000,00 zł** – na zasilenie funduszu inwestycyjnego, z którego realizowane mogą być inwestycje dot. mienia Spółdzielni, np. modernizacje pawilonów wynajmowanych, nowe parkingi, place zabaw itp..

Podsumowując rok 2017, należy podkreślić, że struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót.

Ponadto nie wystąpiły żadne istotne przyczyny gospodarcze oraz ustawowe, które spowodowałyby zagrożenie działalności Spółdzielni. Spółdzielnia posiada płynność finansową (wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31.12.2017 r. wynosi **2,24** czyli jest wyższy od pożądanej wartości wynoszącej około 1,5). Oznacza to brak trudności płatniczych i pomimo występujących zadłużeń z tytułu opłat za lokale, do tej pory wszystkie zobowiązania są regulowane terminowo.

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 31.12.2017 r wyniosła **5 587 180,11 zł** (na koniec 2016 roku kwota zadłużenia wynosiła 6 127 837,96 zł) i uległa obniżeniu o 540 657,85 zł.

Z kwoty zaległości ogółem na poszczególne rodzaje lokali przypada:

- lokale mieszkalne 5 280 233,86 zł
- garaże 11 782,52 zł

– lokale użytkowe 295 163,73 zł

OGÓŁEM ZADŁUŻENIE 5 587 180,11 zł

W związku z tym, że kwota należności nieprzekraczająca 1 miesięcznego wymiaru opłat wynosi 574 987,73 zł, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych 475 313,69 zł
- w przypadku garaży 4 881,03 zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem 20 025,01 zł
- lokali użytkowych z odrębną własnością 976,28 zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu 73 791,72 zł

pozostała kwota 5 012 192,38 zł stanowi już zadłużenie użytkowników lokali (w tym 35 749,43 zł należności od byłych najemców lokali użytkowych).

Na ostatni dzień roku ubiegłego kwota zadłużenia ogółem wynosiła 6 127 837,96 zł, w związku z powyższym w ciągu 2017 roku nastąpił znaczny spadek kwoty zaległości o 540 657,85 zł z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne - spadek o 427 107,54 zł
- z tytułu opłat za garaże - spadek o 380,12 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe - spadek o 113 170,19 zł.

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016	Różnica 2017(-)2016
lokale własnościowe	2 910 848,16	3 086 562,64	- 175 714,48
lokatorskie	250 975,04	321 857,12	- 70 882,08
odrębna własność	1 170 763,28	1 232 173,36	- 61 410,08
pozostałe (najem i bez tytułu prawnego)	947 647,38	1 066 748,28	-119 100,90
RAZEM	5 280 233,86	5 707 341,40	- 427 107,54

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2017 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat - w skali Spółdzielni - ukształtował się na poziomie 8,30 % (za 2016 rok wynosił **8,64 %**).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł **8,69 %** (za rok 2016 wyniósł 8,87%).

Zestawienie zaległości w opłatach za mieszkania

(*)- z wyłączeniem ilości osób wpłacających z opóźnieniem (tj. zadłużenie do 1 m-ca)

Przedział zadłużenia w miesiącach	Ilość dłużników	Struktura %	Kwota zadłużenia	Struktura %
do 1 miesiąca	(*)	–	475 313,69	9,01
od 1 do 2 miesięcy	640	45,56	398 539,20	7,55

od 2 do 3 miesięcy	198	14,09	232 967,52	4,41
od 3 do 6 miesięcy	230	16,37	446 139,63	8,45
od 6 do 12 miesięcy	116	8,25	445 086,23	8,43
Powyżej 12 miesięcy	221	15,73	3 282 187,59	62,15
RAZEM	1 405	100 %	5 280 233,86	100 %

w tym:

Zaległości w opłatach za mieszkania - odrębna własność

Przedział zadłużenia w miesiącach	Ilość dłużników	Struktura %	Kwota zadłużenia	Struktura %
do 1 miesiąca	(*)	-	179 655,33	15,35
od 1 do 2 miesięcy	221	52,27	138 208,66	11,81
od 2 do 3 miesięcy	58	13,46	66 695,29	5,70
od 3 do 6 miesięcy	71	16,47	133 671,75	11,42
od 6 do 12 miesięcy	35	8,12	135 771,78	11,59
Powyżej 12 m-cy	46	10,67	516 760,47	44,13
RAZEM	431	100 %	1 170 763,28	100 %

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł 1,57 % (za 2016 rok wyniósł 1,62 %).

Zaległości w opłatach za garaże

Przedział zadłużenia w miesiącach	Ilość dłużników	Struktura %	Kwota zadłużenia	Struktura %
do 1 miesiąca	(*)	-	4 881,03	41,43
od 1 do 2 miesięcy	21	63,64	2 784,50	23,63
od 2 do 3 miesięcy	8	24,24	1 316,99	11,18
od 3 do 6 miesięcy	1	3,03	360,00	3,06
od 6 do 12 miesięcy	1	3,03	1 030,00	8,74
Powyżej 12 mc-y	2	6,06	1 410,00	11,96
RAZEM	33	100 %	11 782,52	100 %

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2017 wyniósł 5,05 % (za 2016 rok wyniósł 6,96 %).

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

lokale przydzielone na warunkach własnościowego prawa	46 675,77 zł
lokale wyodrębnione (odrębna własność)	9 729,79 zł
lokale wynajmowane, dzierżawy gruntu i pozostałe	203 008,74 zł
należności od byłych najemców i dłużników	35 749,43 zł
OGÓŁEM	295 163,73 zł

Załączone do niniejszego sprawozdania Tabele nr 5, 6 i 7 zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2016 i 2017 (kwoty zaległości wykazano w złotych).

Tabela nr 5 – wskaźniki zaległości.

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

Tabela nr 7 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe.

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 roku 2017 wysyłano 1696 monitów, 255 wezwań do zapłaty (przesądowe) dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej, 52 monity za garaże, 23 wezwania do zapłaty należności przed wystąpieniem do komornika o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, 13 wezwań na mediacje oraz 102 wezwania do dobrowolnej zapłaty (przed wystąpieniem do komornika o wszczęcie egzekucji) oraz 179 wniosków o nadanie klauzuli wykonalności.

Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 490 monitów do zapłaty.

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 odroczenie terminu spłaty zadłużenia (w szczególności ustalenie wysokości rat spłaty), zmusza do zastosowania bardziej radykalnych metod. W tym celu Spółdzielnia zawarła umowy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem (windykacją) zaległości, współpracuje również z KRD (Krajowym Rejestrem Długów) wpisując na listę dłużników osoby posiadające dochody, a unikające dokonywania opłat za lokale.

W wyniku działań Spółdzielni w okresie czterech kwartałów 2017 r. odzyskano siedem lokali (w tym cztery zajmowane przez osoby z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym).

W pięciu przypadkach nastąpiło dobrowolne opuszczenie lokali, w jednym w wyniku zgonu dłużnika oraz 1 eksmisja przeprowadzona przez komornika.

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.

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

Wiele osób znalazło się w trudnej sytuacji finansowej nie z własnej winy, ale interesują się swoim długiem i korzystają z różnych form pomocy. Jedną z nich jest korzystanie z dodatków mieszkaniowych, rozmowy w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia, zawieranie ugód dot. przesunięcia terminów spłaty itp. W tej sprawie dużą pomoc wykazują czynniki społeczne, tj. członkowie Rad Osiedli i Rada Nadzorcza.

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

1. W ciągu 2017 r wysłanych zostało 12 458 informacji do użytkowników lokali o stanie ich kont opłat za mieszkanie (uzgodnień salda konta opłat);
2. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne za okres od 2-3 miesięcy wysłano 1684 monitów oraz 92 monity - za garaże,
3. W 2017 roku skierowano do sądu 234 pozwy o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 956 651,85 zł,
4. Skierowano 102 wnioski o wszczęcie egzekucji do Komornika (w tym 19 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wszczęte przez Spółdzielnię do 8 lokali, 12 wniosków poprzez przyłączenie się do toczącej egzekucji wszczętej przez innego wierzyciela oraz 14 wniosków wszczętej egzekucji przez innego wierzyciela – kontynuacja przez PSML-W).
Łączna kwota przekazana od komorników w ciągu czterech kwartałów 2017r – 235 654,03 zł, z tego:

- na należność główną	186 727,42 zł
- na odsetki	32 258,72 zł
- na koszty komornicze	13 729,05 zł
- na opłaty sądowe	2 938,84 zł
5. Ponadto Dział Prawny w tym okresie skierował do sądu 6 pozwów o zapłatę, 3 reprezentacje w sprawie, 7 pozwów o eksmisję, 3 wezwania przesądowe do zapłaty, 1 pozew o stwierdzenie praw do spadku oraz 2 sprawy kierowane do sądu (przesłanie postanowienia, informacje).
6. Rozpatrywanie pozostałych spraw związanych z zadłużeniem:
 - w sprawie rozłożenia zaległości na raty z tytułu opłat za mieszkanie – 66 odpowiedzi

- w sprawie częściowego umorzenia odsetek w związku ze spłatą zadłużeń, bądź wzajemnej zamiany mieszkań, sprzedaży – 76 odpowiedzi.
- na sprawy różne (dot. uzgodnień salda, spłat zaległości, prolongaty w spłacie zadłużenia) – 56 odpowiedzi.

8. Urząd Miasta wydał w tym okresie 1459 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 878 263,56 zł.

Rok	Ilość decyzji	Kwota
2013	1623	1 957 815,69
2014	1682	1 988 689,50
2015	1548	1 876 239,41
2016	1526	1 957 974,60
2017	1459	1 878 263,56

9. W 2016 roku Spółdzielnia korzystała ze współpracy z firmą windykacyjną oraz kancelarią prawniczą, w zakresie odzyskiwania zaległości. Odzyskane za ich pośrednictwem kwoty wyniosły 469 846,43 zł.

10. Na liście dłużników Krajowego Rejestru Dłużników wpisanych jest łącznie 20 osób (3 dłużników z osiedla Kochanowskiego, 6 z osiedla Tysiąclecia, 3 dłużników z osiedla Łukasiewicza, 4 z osiedla Dworcowa, 4 z osiedla Rembielińskiego). W 2017r wysłano 35 wezwań do zapłaty przed wpisaniem do KRD.

11. Spółdzielnia poinformowała mieszkańców budynków o wysokości zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne poszczególnych budynków, wywieszając kwoty zadłużeń w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w roku następnym i kolejnych latach, jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie. Będzie to możliwe w szczególności poprzez intensyfikację działań mających na celu zahamowanie przyrostu zadłużenia użytkowników lokali.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna PSML-W w 2017 roku

PSML-W prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie Statutu oraz podjętej uchwały przez Zebranie Przedstawicieli PSML-W w tej sprawie w dniu 30 listopada 2007r.

W kosztach tej działalności uczestniczą członkowie Spółdzielni. Znaczna część kosztów pokrywana jest z nadwyżki bilansowej netto, o czym decyduje corocznie Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Nieznaczną pomocą w

finansowaniu jest odpłatne korzystanie z tej działalności przez osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz na podstawie zawartych umów wpływy z wynajmu sal.

Działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzi Zespół Społeczno-Kulturalny PSML-W, który stanowią cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury, Klub Osiedla Łukasiewicza, Klub Osiedla Kochanowskiego, Klub Osiedla Dworcowa, obejmujące swoją działalnością obszar pięciu osiedli.

Głównymi kierunkami w zakresie działalności społeczno-kulturalnej w roku 2017 były:

1. Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań zgodnie z oczekiwaniami i realiami XXI wieku, zaakceptowane przez środowisko lokalne.
2. Współpraca z instytucjami i organizacjami działającymi na rzecz dzieci i młodzieży.
3. Integracja środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.
4. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielozadaniowych spotkań edukacyjno-profilaktycznych dla dzieci i młodzieży.
5. Organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych w dni wolne od pracy.
6. Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej i krajowej.

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

Głównymi kierunkami pracy SDK było:

- prowadzenie sekcji i kół zainteresowań dla dzieci, młodzieży i dorosłych
- rozwijanie amatorskiej twórczości artystycznej,
- edukacja kulturalna i wychowanie przez sztukę , rozbudzanie i wspomaganie społecznej aktywności kulturalnej.
- organizowanie różnych form kulturalnego wypoczynku o zasięgu ogólnomiejskim - festyny dla dzieci i rodzinne, happeningi artystyczne, koncerty muzyki i poezji, turnieje wiedzy dla uczniów , turnieje integracyjne, przeglądy amatorskiej twórczości artystycznej dzieci, młodzieży i dorosłych, festiwale i konkursy piosenki i plastyczne, koncerty poetycko – muzyczne, imprezy i spotkania okolicznościowe, zabawy choinkowe.

Na szczególną uwagę zasługują zajęcia z dziećmi i młodzieżą w czasie ferii zimowych i wakacji. Głównym celem organizowanych przez SDK Akcji Zima i Akcji Lato było zagospodarowanie czasu wolnego, umożliwienie dzieciom i

młodzieży uczestnictwa w imprezach i zajęciach sportowo – ruchowych, kształtowanie u dzieci kultury bycia, pozytywnych wzorców zachowań i współpracy w grupie jak również twórcze aktywizowanie dzieci poprzez udział w działaniach plastycznych, muzycznych i tanecznych. W Akcji Zima 2017 wzięło udział 61 dzieci. Natomiast w Akcji Lato 2017 uczestniczyło 272 dzieci w 4 blokach tematycznych.

W ramach działalności w SDK prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 29 sekcji, skupiające dzieci, młodzież i dorosłych , w tym emerytów, w których uczestniczyło 506 osób.
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 42 imprezy, w których uczestniczyło 23 559 osób.
- Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez SDK – 5 imprez, w których uczestniczyło około 7000 osób.
- Udział Spółdzielczego Domu Kultury w wyjazdowych 7 imprezach w których uczestniczyło 257 wykonawców.
- Wystawy - okolicznościowe, prac plastycznych i rzeźby osób niepełnosprawnych, fotograficzne, modeli aut i rakiet z kolekcji W. Krzywińskiego – 11 wystaw, 5500 zwiedzających ekspozycje.

Bardzo ważnym zadaniem w roku sprawozdawczym była współpraca z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami odpowiedzialnymi za edukację, bezpieczeństwo oraz wychowanie dzieci i młodzieży, a w szczególności z Towarzystwem Przyjaciół Płocka.

SDK współpracował z organizacjami mieszczącymi się w placówce tj. z Kołem Wędkarskim PSM L-W, Uczniowskim Klubem Sportowym Judo „Eljot”, Płockim Stowarzyszeniem Twórców Kultury, Filią nr. 4 Książnicy Płockiej, Ogniskiem Artystycznym, Radą Mieszkańców Osiedla Tysiąclecia.

W 2017r. SDK z tytułu prowadzonej działalności otrzymał:

- Chór Serenada , zajął I miejsce podczas konkursu Amatorskiej Twórczości Zespołów Senioralnych pn. *Mikrofon Seniora*, 20.06.2017r.,
- Chór Serenada, zajął I miejsce w III Konkursie Amatorskiej Twórczości Seniora zorganizowanej w SDK, 14.10.2017r.,
- w Roku Jubileuszowym 80-lecia Książnicy Płockiej, podczas III Gali Czytelniczej SDK otrzymał podziękowanie za współpracę 7.12.2017r.,
- podziękowania i pamiątkowe dyplomy od Prezydenta Miasta Płocka za czynny udział w 25 finale WOŚP.

Klub Osiedla Kochanowskiego PSM L-W - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2017 uwzględnił przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla Kochanowskiego, realizując podstawowe cele

działalności jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży. Głównymi kierunkami działalności Klubu Osiedla Kochanowskiego w roku 2017 było: programowanie i upowszechnianie kultury, sztuki i wiedzy, upowszechnianie amatorskiego ruchu artystycznego, organizacja zajęć klubowych, organizacja imprez i różnorodnych form kulturalnego wypoczynku, integracja środowiska lokalnego.

Realizując powyższe kierunki działalności w okresie sprawozdawczym w placówce zorganizowano i przeprowadzono:

- Imprezy zorganizowane w placówce - 19 imprez oraz 1 wystawa fotograficzna – łącznie wzięło udział około 1500 osób
- Imprezy zorganizowane poza placówką przez klub – 2 imprezy – około 700 uczestników

W Klubie działało 15 stałych form pracy, skupiające dzieci, młodzież i dorosłych, w których uczestniczyło około 280 osób.

Na szczególną uwagę zasługują zajęcia z dziećmi i młodzieżą w czasie trwania ferii zimowych i wakacji.

Głównym celem tych akcji była pomoc rodzicom w sprawowaniu funkcji wychowawczej i opiekuńczej nad dzieckiem oraz zapewnienie dzieciom możliwości aktywnego i bezpiecznego spędzania czasu wolnego. W Akcji Zima uczestniczyło 35 dzieci – blok dwutygodniowy. Natomiast w Akcji Lato 127 dzieci w 4 blokach dwutygodniowych,

W roku 2017 Klub Osiedla Kochanowskiego otrzymał Dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 25 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka Pana Andrzeja Nowakowskiego oraz list z podziękowaniem za współpracę ze Strażą Miejską podczas organizowanej VI wakacyjnej Przygody z Bezpieczeństwem.

Klub Osiedla Łukasiewicza PSM L-W – działalnością społeczno–kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego, a w wypadku imprez masowych wszystkich mieszkańców Płocka.

W 2017 roku działalność Klubu Łukasiewicza opierała się na prowadzeniu stałych, cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjnych – rekreacyjnych.

Kontynuując tradycje różnorodnej i atrakcyjnej działalności klubów osiedlowych Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej za główne zadanie Klub postawił sobie uatrakcyjnianie życia codziennego nie tylko członkom Spółdzielni, ale także wszystkim mieszkańcom Osiedla „Rembielińskiego” i „Łukasiewicza”. Oferta klubu była na tyle wszechstronna, że każdy, bez względu na wiek czy zainteresowanie znalazł tu coś dla siebie.

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.

W ciągu 2017 roku podejmowane były inicjatywy edukacyjne, kulturalno –rozrywkowe oraz sportowe a także inicjatywy, w których realizację zaangażowane były stowarzyszenia oraz organizacje nie tylko kulturalno – oświatowe. Klub współpracował z lokalnymi mediami w celu pozyskania informacji oraz współdziałał podczas realizacji przedsięwzięć. Wspierane były amatorskie inicjatywy twórcze różnych środowisk oraz pokoleń począwszy od dzieci z Płockich Przedszkoli i Szkół, młodzież, osoby dorosłe oraz niepełnosprawne. Klub Osiedla „Łukasiewicza” współpracował z innymi placówkami kulturalno-oświatowymi, działającymi na terenie naszego miasta.

Imprezy masowe adresowane były zarówno dla mieszkańców osiedli jak i pozostałych mieszkańców Płocka. Klub jest miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych posługujących się językiem amatorskiej sztuki.

Dużym zainteresowaniem wśród dzieci i młodzieży cieszyły się zajęcia w ramach prowadzonej Akcji Zima 2017 i Akcji Lato 2017. Celem zajęć było zapewnienie dzieciom i młodzieży atrakcyjnych i bezpiecznych ferii zimowych i wakacji. W Klubie Osiedla Łukasiewicza w zajęciach interdyscyplinarnych Akcji Zima 2017 uczestniczyło 36 dzieci – blok dwutygodniowy. Natomiast w prowadzonych zajęciach wakacyjnych Akcji Lato 2017 uczestniczyło 137 dzieci w 4 blokach dwutygodniowych

W ramach prowadzonej działalności w Klubie Osiedla Łukasiewicza prowadzone były;

- Stałe formy pracy – 14 różnorodnych form pracy – uczestniczyło około 250 osób
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 27 imprez oraz 4 wystawy – uczestniczyło około 2300 osób
- Imprezy zorganizowane poza placówką – 13 imprez – około 5 000 uczestników

W 2017 roku Klub Osiedla Łukasiewicza otrzymał:

- Dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 25 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka
- List gratulacyjny od Posła na Sejm Rzeczpospolitej Polskiej Piotra Zgorzelskiego
- List z podziękowaniem za współpracę ze Strażą Miejską podczas organizowanej VI wakacyjnej Przygody z Bezpieczeństwem.
- Podziękowania od Rady Mieszkańców Osiedla Łukasiewicza za współpracę przy organizacji Pikniku Rodzinnego

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

Klub prowadził działalność na rzecz upowszechniania kultury i tradycji oraz rozwijanie talentów artystycznych i zainteresowań dla dzieci, młodzieży i osób dorosłych z Osiedla Dworcowa.

Do programu wprowadzone zostały zajęcia integrujące treści literackie, muzyczne i plastyczne.

Realizując cele wychowawcze i kształcące osobowość dziecka upowszechniane były następujące zagadnienia w sferze kultury i oświaty:

- różnorodne formy działalności w kierunku upowszechniania wiedzy, sztuki i kultury;
- prowadzenie sekcji, kół zainteresowań i klubów zgodnie z potrzebą społecznych grup środowiskowych;
- organizowanie różnych form kulturalnego wypoczynku w postaci festynów, koncertów i imprez okolicznościowych ;
- stała współpraca z przedszkolami i szkołami osiedlowymi oraz innymi placówkami kulturalno-oświatowymi w Płocku.

W ramach prowadzonej działalności w Klubie Osiedla „Dworcowa” prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 11 różnorodnych form pracy – w których wzięło udział 293 uczestników.
- Imprezy zorganizowane w placówce - 16 imprez, oraz 5 wystaw – uczestniczyło około 4000 uczestników.
- Imprezy zorganizowane poza placówką - 3 imprezy - uczestniczyło około 1200 osób

Dużym zainteresowaniem cieszyły się zajęcia Akcji Zima i Akcji Lato. Celem Akcji była organizacja czasu wolnego dzieci i młodzieży pozostających podczas ferii zimowych i wakacyjnej przerwy w mieście. W Akcji Zima wzięło udział 29 uczestników, w Akcji Lato wzięło udział 100 uczestników.

W roku 2017 Klub Osiedla Dworcowa PSML - W otrzymał od Prezydenta Miasta Płocka Andrzeja Nowakowskiego 4 podziękowania za udział naszych zespołów artystycznych w 25 Finale Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy oraz podziękowanie za udział w IX Jarmarku Tumskim 2017.

SDK i kluby osiedlowe współpracowały z wieloma zewnętrznymi organizacjami, instytucjami i firmami, m. in. z:

Wydziałem Zdrowia i Spraw Społecznych UM Płocka, Wydziałem Edukacji i Kultury UM Płocka,

Płockim Ośrodkiem Kultury i Sztuki, Młodzieżowym Domem Kultury, Polskim Związkiem Emerytów, Rencistów i Inwalidów,

Komendą Miejską Policji w Płocku, Strażą Miejską Płock,
Radami Osiedli Kochanowskiego, Tysiąclecia, Łukasiewicza, Dworcowa,
Radami Mieszkańców Osiedli Tysiąclecia, Łukasiewicza, Kochanowskiego,
Dworcowa,
Miejskimi Przedszkolami, Szkołami Podstawowymi, Gimnazjami, ZOO,
Pogotowiem Ratunkowym w Płocku, Rejonowym Oddziałem PCK Płock,
Polskim Związkiem Działkowców, Nove Kino Przedwiośnie,
Stowarzyszeniem Uniwersytetu Uniwersytet Trzeciego Wieku,
Książnicą Płocka, Muzeum Mazowieckie, Teatrem Dramatycznym w Płocku,
Komendą Hufca ZHP
i wiele innych instytucji, firm i stowarzyszeń tutaj nie wymienionych, którym
dziękujemy za wspieranie i pomoc w działaniu klubów osiedlowych i SDK.

Wykaz załączników:

Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2017.

Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2017r.

Tabela nr 3 – Bilans PSM L-W na dzień 31-12-2017r.

*Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSMLW sporządzony za okres od 01-01-2017do
31-12-2017rok*

Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale w latach 2016–2017.

*Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne
i garaże w latach 2016 – 2017.*

*Tabela nr 7– Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe
w latach 2016-2017.*

Płock, dnia 15-03-2018r.

ZARZĄD PSML-W

PŁOCKA
PODZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

WZNIK ZARZĄD
ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI
ZASTĘPCA PREZESA PREZES
Zofia Kukułerska Mariusz Pakulski Jan Rączkowski

Badano Sprawozdanie

fer 16-03-2018
Podpis biegłego rewidenta

ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2017r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5		PSML-W	
	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²
Działki zlokalizowane w Płocku												
BUDYNKI MIESZKALNE	64	103 351	40	84 935	41	109 588	38	102 472	67	115 896	250	516 242
w tym:												
własność												
współwłasność	64	103 351	39	83 041	41	109 588	38	102 472	67	115 896	249	514 348
wieczyste użytkowanie			1	1 894							1	1 894
PAWILONY	13	8 784	19	17 380	4	4 581	4	7 683	4	8 193	44	46 621
w tym:												
własność	4	967	1	292							5	1 259
współwłasność	1	889	5	1 919							8	8 349
wieczyste użytkowanie	8	6 928	13	15 169	4	4 581	4	7 683	2	2 652	31	37 013
GARAŻE I BOKSY GARAŻOWE	17	4 478	12	4 062	0	0	27	11 501	0	0	56	20 041
w tym:												
własność	3	1 318	2	459			6	1 511			11	3 288
współwłasność	13	3 155	9	3 478			21	9 990			43	16 623
wieczyste użytkowanie	1	5	1	125							2	130
GARAŻ WIELOPOZIOMY	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3 767	1	3 767
w tym:												
własność									1	3 767	1	3 767
TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU	105	46 134	52	53 917	54	49 103	50	62 378	88	54 413	349	265 945
w tym:												
własność	4	1 377	2	4 428							6	5 805
wieczyste użytkowanie	101	44 757	50	49 489	54	49 103	50	62 378	88	54 413	343	260 140
OGÓLNE PŁOCK	199	162 747	123	160 294	99	163 272	119	184 034	160	182 269	700	852 616
w tym:												
własność	11	3 662	5	5 179	0	0	6	1 511	1	3 767	23	14 119
współwłasność	78	107 395	53	88 438	41	109 588	59	112 462	69	121 437	300	539 320
wieczyste użytkowanie	110	51 690	65	66 677	58	53 684	54	70 061	90	57 065	377	299 177
Działki zlokalizowane w Bielsku												
Budynki mieszkalne												
wieczyste użytkowanie												
Garaże			1	798							1	798
wieczyste użytkowanie												
Ogółem w PSML-W	199	162 747	124	161 092	99	163 272	119	184 034	160	182 269	701	853 414
w tym:												
własność	11	3 662	5	5 179	0	0	6	1 511	1	3 767	23	14 119
współwłasność	78	107 395	53	88 438	41	109 588	59	112 462	69	121 437	300	539 320
wieczyste użytkowanie	110	51 690	66	67 475	58	53 684	54	70 061	90	57 065	378	299 975

stan na dzień 31.12.2017 r.

Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na 31-12-2017r.

Tabela nr 2

ZASOBY W PŁOCKU - budynki i lokale												
Wyszczególnienie	ZO - 1		ZO - 2		ZO - 3		ZO - 4		ZO - 5		PSML-W	
	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność
I. BUDYNKI MIESZKALNE												
1. ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	35	35	39	39	202	201
2. ilość lokali ogółem	1 990	772	2 906	1 040	2 765	1 089	2 195	985	2 728	1 062	12 584	4 948
w tym:												
mieszkalnych	1 903	757	2 874	1 034	2 763	1 089	2 174	984	2 724	1 062	12 438	4 926
użytkowych	43	13	32	6	2	0	21	1	4	0	102	20
garaży	44	2	0	0	0	0	0	0	0	0	44	2
3. Powierzchnia ogółem	94 067,02	38 137,52	125 230,40	45 349,04	121 143,94	48 529,60	98 538,07	45 114,14	119 906,76	47 140,40	558 886,19	224 270,70
w tym:												
mieszkalna	90 276,48	36 857,50	121 981,02	44 525,75	121 082,62	48 529,60	97 796,73	45 058,04	119 829,46	47 140,40	550 966,31	222 111,29
użytkowa	3 081,27	1 249,04	3 249,38	823,29	61,32	0,00	741,34	56,10	77,30	0,00	7 210,61	2 128,43
garaży	709,27	30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	30,98
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE												
1. ilość obiektów	8	0	14	1	4	4	4	0	4	2	34	3
2. ilość lokali ogółem	23	0	60	1	13	13	15	0	68	7	179	8
w tym:												
użytkowych	23	0	60	1	13	13	15	0	68	7	179	8
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Powierzchnia ogółem	3 984,75	0,00	7 188,34	80,10	1 595,41	1 595,41	2 582,62	0,00	4 709,43	1 107,69	20 060,55	1 187,79
w tym:												
użytkowa	3 984,75	0,00	7 188,34	80,10	1 595,41	1 595,41	2 582,62	0,00	4 709,43	1 107,69	20 060,55	1 187,79
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	8,00	12	9			27	21			51	38
2. ilość garaży	108	11,00	150	53			293	58			551	122
3. Powierzchnia	1 857,09	195,00	2 317,07	807,40			4 672,21	921,90			8 846,37	1 924,30
IV. GARAZ WIELOPOZIOMOWY												
1. ilość obiektów									1		1	
2. ilość lokali ogółem									388		388	
w tym:												
garaży									379		379	
lokali użytkowych									9		9	
3. Powierzchnia ogółem									6 186,45		6 186,45	
w tym:												
garaży									5 839,65		5 839,65	
lokali użytkowych									346,80		346,80	
V. OGÓLNE PŁOCKI												
1. ilość obiektów	72	60	64	47	42	38	66	56	44	41	288	242
2. ilość lokali	2 121	783	3 116	1 094	2 778	1 089	2 503	1 043	3 184	1 069	13 702	5 078
3. Powierzchnia	99 908,86	38 332,52	134 735,81	46 236,54	122 739,35	48 529,60	105 792,90	46 036,04	130 802,64	48 248,09	593 979,56	227 382,79
ZASOBY W BIELSKU												
1. ilość obiektów											1	
2. ilość garaży											11	
3. Powierzchnia											198,00	

* - uwzględniono powierzchnię 3 lokali użytkowych własnościowych w pawilonie przy ul. Kochanowskiego 22a o pow. 245,34 m²
 * z uwzględnieniem lokalu nr 106 przy ul. Bat. Chłopskich 5/1, który zmienił przeznaczenie od 01.05.2017r.

31.12.2017 r.

PODZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa

ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU ZASTĘPCA PREZESA PREZES

ds. Zarządzania Nieruchomościami

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO –
WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU NA DZIEŃ 31.12.2017 r.**

– kwoty w złotych

Treść	Stan na						Zmiana stanu w stosunku do roku poprzedniego (dynamika) danych przekształconych	
	2017-01-01		dane przekształcone 01.01.2017		2017-12-31		kwota	% rok poprzedni =100
	kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału		
1	2	3	2a	3a	4	5	6	7
AKTYWA								
A. Aktywa trwałe	77118112,02	64,09	77118112,02	64,86	73916435	62,71	-3201677,02	-4,15
I. wartości niematerialne i prawne	22171,86	0,02	22171,86	0,02	2267,49	0	-19904,37	-89,77
II. Rzeczowe aktywa trwałe	77076878,16	64,05	77076878,16	64,82	73895105,51	62,69	-3181772,65	-4,13
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Długot. rozliczenia międzyokr.	19062,00	0,02	19062,00	0,02	19062,00	0,02	0	0
B. Aktywa obrotowe	43213266,76	35,91	41785881,06	35,14	43955690,93	37,29	2169809,87	5,02
I. Zapasy	28003,99	0,02	28003,99	0,02	21824,02	0,02	-6179,97	-22,07
II. Należności krótkoterminowe	5521745,68	4,59	4094359,98	3,44	3065362,86	2,6	-1028997,12	-25,13
III. Inwestycje krótkoterminowe	34497168,3	28,67	34497168,3	29,02	38828994,56	32,94	4331826,26	12,56
I. Krótkoterminowe aktywa finansowe	34497168,3	28,67	34497168,3	29,02	38828994,56	32,94	4331826,26	12,56
- w jednostkach powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0
- w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	0	0	0	0
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34497168,3	28,67	34497168,3	29,02	38828994,56	32,94	4331826,26	12,56
IV. Krótkoterminowe rozl.mędzyokr	3166348,79	2,63	3166348,79	2,66	2039509,49	1,73	-1126839,3	-35,59
C. Należne wpłaty na kapitał(fund podstawowy)	0	0	0	0	502,61	0	502,61	0
D. Udziały (akcje) własne	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM AKTYWA	120331378,78	100,00	118903993,08	100,00	117872628,54	100,00	-1031364,54	-0,86
PASYWA								
A. Kapitał (fundusz) własny	98831349,48	82,13	99646749,48	83,82	96823661,89	82,15	-2823087,59	-2,86
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	76895215,16	63,91	76895215,16	64,68	73747593,83	62,58	-3147621,33	-4,09
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	18366044,06	15,26	18366044,06	15,45	18505339,83	15,7	139295,77	0,76
III. Kapitał (fundusz) rezerwow y z aktualizacji wyceny	4318,08	0	4318,08	0	4318,08	0	0	0
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	815400	0,69	1607151,13	1,36	791751,13	97,1
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	506689,93	0,42	506689,93	0,43	0	0	-506689,93	-100
VI. Zysk (strata) netto	3059082,25	2,54	3059082,25	2,57	2959259,02	2,51	-99823,23	-3,26
VII. Odpisy z zysku netto ciągu roku obrotowego	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21500029,3	17,87	19257243,6	16,18	21048966,65	17,85	1791723,05	8,33
I. Rezerwy na zobowiązania	1355060,67	1,13	1355060,67	1,14	1218129,19	1,03	-136931,48	-10,11
II. Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	18846732,29	15,66	16603946,59	13,96	18681807,59	15,85	2077861	12,51
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	15490899,42	12,87	14063513,72	11,82	12673273,16	10,75	-1390240,56	-9,89
Fundusze specjalne	3355832,87	2,79	2540432,87	2,14	6008534,43	5,1	3468101,56	136,52
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1298236,34	1,08	1298236,34	1,08	1149029,87	0,97	-149206,47	-11,49
RAZEM PASYWA	120331378,78	100,00	118903993,08	100,00	117872628,54	100,00	-1031364,54	-0,86

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

ZŁONEK ZARZĄDU
Zastępca Prezesa
PREZES

Zofia Kędzierska Mariusz Pakulski Jan Rączkowski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

– kwoty w złotych

L.P.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2017	Wartość na 31.12.2016
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	66 421 555,95	69 039 231,66
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	66 420 473,95	69 619 620,79
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	-	- 753 008,36
III.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 082,00	172 619,23
B.	Koszty działalności operacyjnej	65 898 707,45	69 266 072,28
I.	Amortyzacja	283 702,64	291 424,97
II.	Zużycie materiałów i energii	31 967 671,80	33 854 057,11
III.	Usługi obce	6 518 754,10	7 409 938,92
IV.	Podatki i opłaty	4 871 134,86	5 060 684,16
V.	Wynagrodzenia	8 409 770,44	8 400 148,36
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 941 340,78	1 968 857,91
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 905 250,83	12 108 341,62
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 082,00	172 619,23
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	522 848,50	- 226 840,62
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 137 736,13	790 757,25
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	2 845,53
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	1 137 736,13	787 911,72
E.	Pozostałe koszty operacyjne	518 755,47	416 682,91
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	1 560,59
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	422 050,77	300 645,70
III.	Inne koszty operacyjne	96 704,70	114 476,62
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)	1 141 829,16	147 233,72
G.	Przychody finansowe	773 385,19	869 098,80
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II.	Odsetki	773 385,19	869 098,80
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	36,50	65,27
I.	Odsetki	-	11,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	36,50	54,27
I.	Zysk/Strata brutto (F+G+H)	1 915 177,85	1 016 267,25
J.	Podatek dochodowy	602 802,00	567 425,00
K.	Wynik netto (I-J)	1 312 375,85	448 842,25
	<i>w tym:</i>		
	Wynik na GZM	- 1 646 883,17	- 2 610 240,00
L.	Wynik netto na działalności gospodarczej	2 959 259,02	3 059 082,25

PŁOCKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa

ZIÓNEK ZARZĄDU
 Zarządanie Nieruchomościami

WASTEPKA PREZESA

PREZES

WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI ZA LOKALE W LATACH 2016-2017

Wskaźnik % = kwota zaległości na koniec roku/kwota rocznych naliczeń x100

– kwoty w złotych

L.p.	Wyszczególnienie	Wskaźnik zaległości ustalony na dzień				DYNAMIKA	
		31.12.2016		31.12.2017		Kwota w złotych (kol.5-kol.3)	Wskaźnik dynamiki (rok poprzedni =100)
		Kwota w złotych	Wsk.%	Kwota w złotych	Wsk.%		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale mieszkalne	5 707 341,40	8,87	5 280 233,86	8,69	- 427 107,54	- 7,48
	Garaze	12 162,64	1,62	11 782,52	1,57	- 380,12	- 3,13
	Razem lokale mieszkalne i garaże	5 719 504,04	8,79	5 292 016,38	8,61	- 427 487,66	- 7,47
2.	Lokale użytkowe ogółem w tym:					-	
	- lokale użytkowe - własnościowe prawo	45 995,11	4,20	46 675,77	4,49	680,66	1,48
	- lokale użytkowe odrębna własność	7 550,04	2,48	9 729,79	3,35	2 179,75	28,87
	- najem, dzierżawy i pozostałe	302 711,16	6,78	203 008,74	4,49	- 99 702,42	- 32,94
	- kwoty dochodzone od pozostałych najemców	52 077,61		35 749,43		- 16 328,18	- 31,35
	Razem lokale użytkowe	408 333,92	6,96	295 163,73	5,05	- 113 170,19	- 27,72
3.	OGÓLEM	6 127 837,96	8,64	5 587 180,11	8,30	- 540 657,85	- 8,82

Tabela nr 6

STRUKTURA ILOŚCIOWO – WARTOŚCIOWA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE I GARAZE W LATACH 2016 i 2017

– kwoty w złotych

Wyszczególnienie	Zaległości w opłatach na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)		Dynamika % rok poprzedni = 100
	31.12.2016		31.12.2017		liczba lokali z zadłużeniem	Kwota zadłużenia	
	liczba lokali z zadłużeniem	Kwota zadłużenia	liczba lokali z zadłużeniem	Kwota zadłużenia			
1	2	3	4	5	6	7	8
Kwota zaległości w zakresie :							
1) - do 2 miesięcy	x	967 269,50	x	881 518,42	x	- 85 751,08	- 8,87
ZALEGŁOŚCI							
2) od 2 do 3 miesięcy	228	270 245,19	206	234 284,51	-22	- 35 960,68	- 13,31
3) od 3 do 6 miesięcy	239	484 069,97	231	446 499,63	-8	- 37 570,34	- 7,76
4) od 6 do 12 miesięcy	122	485 551,87	117	446 116,23	-5	- 39 435,64	- 8,12
5) powyżej 12 miesięcy	238	3 512 367,51	223	3 283 597,59	-15	- 228 769,92	- 6,51
OGÓLEM	827	5 719 504,04	777	5 292 016,38	-50	- 427 487,66	- 7,47

**STRUKTURA IŁOŚCIOWO – WARTOŚCIOWA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH
ZA LOKALE UŻYTKOWE W LATACH 2016 i 2017**

– kwoty w złotych

Wyszczególnienie	Zaległości w opłatach na dzień				Przyrost (+) Zmniejszenie (-)		Dynamika % rok poprzedni = 100
	31.12.2016		31.12.2017		liczba lokali z zadłuże niem	Kwota zadłużenia	
	liczba lokali z zadłuże niem	Kwota zadłużenia	liczba lokali z zadłuże niem	Kwota zadłużenia			
1	2	3	4	5	6	7	8
LOKALE UŻYTKOWE WŁASNOŚCIOWE PRAWO							
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	20 614,63	x	20 025,01	x	- 589,62	- 2,86
ZALEGŁOŚCI							
2) od 1 do 2 miesięcy	11	9 539,12	14	11 847,75	3	2 308,63	24,20
3) od 2 do 3 miesięcy	2	4 847,77	2	4 642,59	0	- 205,18	- 4,23
4) od 3 do 6 miesięcy	2	8 893,07	1	5 884,46	-1	- 3 008,61	- 33,83
5) od 6 do 12 miesięcy	1	2 100,52	1	4 275,96	0	2 175,44	103,57
6) powyżej 12 miesięcy	0		0		0	-	
OGÓŁEM WŁASNOŚCIOWE	16	45 995,11	18	46 675,77	2	680,66	1,48
LOKALE UŻYTKOWE ODREBNA WŁASNOŚĆ							
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	3 374,89	x	976,28		- 2 398,61	- 71,07
ZALEGŁOŚCI							
2) od 1 do 3 miesięcy	2	1 607,10	3	1 944,68	1	337,58	21,01
3) od 2 do 3 miesięcy	2	2 568,05	1	1 773,80	-1	- 794,25	- 30,93
4) od 3 do 6 miesięcy	0	-	3	5 035,03	3	5 035,03	
5) od 6 do 12 miesięcy	0	-	0	-	0	-	
6) powyżej 12 miesięcy	0	-	0	-	0	-	
OGÓŁEM ODREBNA WŁASNOŚĆ	4	7 550,04	7	9 729,79	3	2 179,75	28,87
LOKALE UŻYTKOWE NAJEM I DZIERŻAWY							
1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca	x	66 153,47	x	73 791,99		7 638,52	11,55
ZALEGŁOŚCI							
2) od 1 do 3 miesięcy	40	152 959,60	34	82 190,35	-6	- 70 769,25	- 46,27
3) od 2 do 3 miesięcy	12	10 558,34	16	42 333,64	4	31 775,30	300,95
4) od 3 do 6 miesięcy	11	62 101,29	5	3 708,76	-6	- 58 392,53	- 94,03
5) od 6 do 12 miesięcy	3	4 053,09	4	984,00	1	- 3 069,09	- 75,72
6) powyżej 12 miesięcy	3	6 885,37		-	-3	- 6 885,37	- 100,00
OGÓŁEM NAJEM I DZIERŻAWY	69	302 711,16	59	203 008,74	-10	- 99 702,42	- 32,94
Należności od byłych najemców	9	52 077,61	8	35 749,43	-1	- 16 328,18	- 31,35
RAZEM LOKALE UŻYTKOWE	98	408 333,92	92	295 163,73	-6	-113 170,19	- 27,72

POŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD

PREZES
ZASTĘPCA PREZESA
Mariusz Pakulski

PREZES
Jadwiga Kuczkowski