

Sprawozdanie
z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Płocku za 2025 rok.

Zagadnienia organizacyjne

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku, zgodnie z § 96 ust. 3 Statutu PSML-W, przedstawia roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2025 roku oraz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Zawarte w sprawozdaniu dane sporządzone zostały na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

W roku 2025 Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej pracował w składzie 3 – osobowym, tj.:

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

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

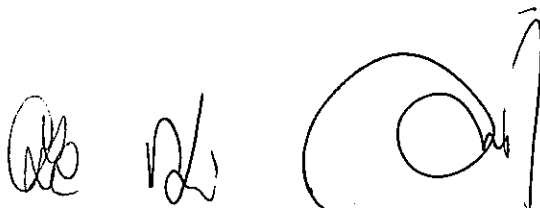
Zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, Administracje Osiedli oraz placówki Zespołu Społeczno – Kulturalnego.

Kompetencje Zarządu wymienione w § 96 ust. 2 Statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 52 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 991 uchwał, w tym 96 w sprawach wymienionych w § 96 ust. 2 pkt. 1) Statutu.

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

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe rozpoznawane cotygodniowo, bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące zadłużeń w opłatach za lokale, w tym analiza prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, sprawy związane z przeprowadzonymi w 2025 roku przez placówki społeczno – kulturalne Spółdzielni akcjami: „Zima 2025” i „Lato 2025”, sprawy udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

Ponadto na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także wyniki wewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, sprawy zgłaszane Członkom Zarządu podczas środowych przyjęć interesantów oraz sprawy z zakresu ochrony przetwarzania danych osobowych i RODO.



Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Na zaproszenie zainteresowanych Rad Osiedlowych w ich posiedzeniach uczestniczył jeden z członków Zarządu.

W 2025 roku Walne Zgromadzeni Spółdzielni zwołane przez Zarząd na podstawie § 77 ust. 1 Statutu odbyło się w pięciu częściach:

- 15.05.2025 r. – I Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Kochanowskiego;
- 16.05.2025 r. – II Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Tysiąclecia;
- 19.05.2025 r. – III Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Łukasiewicza;
- 20.05.2025 r. – IV Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Dworcowa;
- 21.05.2025 r. – V Część Walnego Zgromadzenia Osiedle Rembielińskiego.

Zgodnie z § 82 ust. 6 Statutu zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku odbytego w pięciu częściach nastąpiło w dniu 12.06.2025r., tj. z datą podpisania protokołu przez Kolegium.

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał osiem zarządzeń wewnętrznych.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego w PSML-W zarejestrowano 8170 pism przychodzących oraz 6817 faktur przychodzących.

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

Spółdzielnia poddała się badaniu przez biegłych rewidentów rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025 oraz otrzymała protokół z lustracji pełnej działalności za lata 2021-2023.

Swoistą kontrolę, zgodnie z uprawnieniami statutowymi, sprawowały na bieżąco organy statutowe Spółdzielni. Realizacja uprawnień nadzorczo – kontrolnych w zakresie Administracji Osiedli i placówek społeczno – kulturalnych w osiedlu wykonywana była przez Rady Osiedla, natomiast w odniesieniu do Spółdzielni jako całości przez Radę Nadzorczą.

Ponadto w PSML-W wyodrębnione jest stanowisko Pełnomocnika ds. jakości i audytu wewnętrznego, zadaniem którego było przeprowadzanie czynności kontrolnych jednostek organizacyjnych wynikających z rocznego planu kontroli na 2025. Dodatkowo przeprowadzane były doraźne kontrole zlecane przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia.

Plan audytów obejmował najważniejsze zakresy funkcjonowania wszystkich komórek organizacyjnych Spółdzielni, przy czym kontrole najczęściej dotyczyły zarówno poprawności realizacji poszczególnych spraw, poprawności stosowania ustalonych zasad, jak również osiągniętych efektywności i skuteczności. Ogółem w 2025 roku przeprowadzono 10 kontroli. Tematyka określona planem kontroli wewnętrznych na 2025 rok została zrealizowana. W toku działań kontrolnych uwzględnione zostały również problemy ochrony danych osobowych. Każda kontrola została formalnie udokumentowana poprzez sporządzenie odpowiednich protokołów, notatek lub informacji, popartych dowodami w postaci kserokopii wybranych dokumentów lub dokumentacji fotograficznej – przekazywanych i dokumentowanych na nośnikach elektronicznych. Wnioski i zalecenia z kontroli były na

bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi Zarządu. W trakcie prowadzonych kontroli nie stwierdzono uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji.

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

W 2025 r. w związku z obowiązywaniem przepisów dotyczących ochrony danych osobowych w tym Ustawy o ochronie danych osobowych i przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku Inspektor Ochrony Danych podejmował działania służące zapewnieniu zgodności z w/w przepisami.

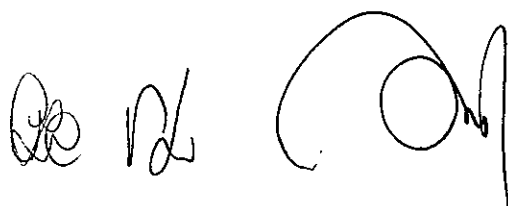
W związku z powyższym, przede wszystkim na bieżąco realizowano czynności mające na celu zapewnienie właściwego poziomu świadomości pracowników poprzez przeprowadzanie szkoleń już na etapie przyjmowania do pracy. Szkolenia lub instruktaże dotyczyły również osób już pracujących i wynikały najczęściej z analizowania konkretnych przypadków przetwarzania danych osobowych. Zarówno w przypadku nowo przyjmowanych jak i wcześniej zatrudnionych pracowników, zakres szkoleń zwykle obejmował obowiązujące przepisy oraz praktyki postępowania w konkretnych sytuacjach. W ramach czynności mających na celu bieżący monitoring zgodności przetwarzania z odpowiednimi przepisami były przeprowadzone czynności kontrolne sprawdzające stosowane praktyki jak i świadomość pracowników. Kontrole dotyczyły m.in. systemów informatycznych, monitoringu oraz praktyki stosowanych zasad. W następstwie czynności kontrolnych nie stwierdzono naruszeń, ale wszystkie były analizowane i podjęto działania doskonalące, głównie poprzez udzielanie instruktarzy lub wskazanie konkretnych zaleceń dotyczących ochrony danych bezpośrednio na stanowiskach pracy. W 2025 r. do Spółdzielni nie wpłynęła żadna skarga, która by dotyczyła przetwarzania danych osobowych i nie odnotowano żadnych naruszeń w tym zakresie.

Sprawy członkowsko-lokalowe

Według stanu na dzień 31.12.2025 roku Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa liczyła **12681 członków**, w tym:

- **członkowie osoby fizyczne – 12662**
- **członkowie osoby prawne – 19**

Strukturę członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w zasobach PSML-W według stanu na dzień 31.12.2025 roku (z porównaniem zmian w minionych okresach), w podziale na osiedla zawiera poniższe zestawienie:



Treść	Stan 31.12.2022	Stan 31.12.2023	Stan 31.12.2024	Stan 31.12.2025
1. Członkowie PSML-W, a w tym:	13225	13040	12831	12681
- osoby fizyczne	13207	13025	12813	12662
- osoby prawne	18	15	18	19
2. Członkowie PSML-W w podziale na Osiedla :				
Kochanowskiego	1992	1953	1928	1909
Tysiąclecia	2944	2910	2848	2816
Lukasiewicza	2868	2837	2795	2780
Dworcowa	2432	2399	2371	2329
Rembielińskiego	2989	2941	2889	2847

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

Liczba członków PSML-W na koniec 2025 roku w stosunku do poprzedniego 2024 roku zmniejszyła się o **150 osób**.

W 2025 roku członkostwo w PSML-W uzyskały 423 osoby, a utraciły 573 osoby. Doszło także do zmiany posiadaczy **744** praw do lokali poprzez nabycie prawa do lokalu w wyniku umowy kupna, darowizny, zamiany, licytacji komorniczej bądź dziedziczenia. Dokonano przekształceń w prawo odrębnej własności 41 lokali. **Ustanowiono 2 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych**. W 2025 roku przeprowadzono **2 przetargi** na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, co do których wygasł dotychczasowy tytuł prawny.

Realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W 2025 roku ogółem wpłynęło **41 wniosków** o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym: 38 dotyczących lokali mieszkalnych (12 lokatorskich, 26 własnościowych) oraz 3 dotyczące lokali użytkowych (własnościowych).

W przypadku **1 wniosku złożonego w 2025r. nastąpiła rezygnacja** z ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Zrealizowane zostały wszystkie wnioski z lokali mieszkalnych złożone od stycznia do września 2025r. oraz 3 wnioski z lokali użytkowych, złożone w listopadzie 2025 r. (Kochanowskiego 22a - związane z zakończeniem administrowania wspólnotą przez PSML-W).

Osoby, które złożyły wnioski w tym okresie zostały powiadomione o możliwości zawarcia aktów notarialnych, a następnie z osobami, które zgłosiły się do Spółdzielni, były zawierane akty notarialne ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali.

W roku 2025r. były zawierane akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski w okresie od listopada 2024r. do września 2025r. oraz 1 akt notarialny ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności na rzecz osób, które wygrały przetarg zorganizowany przez PSML-W na lokal mieszkalny, do którego wygasł dotychczasowy tytuł prawny.

Na dzień 31.12.2025 roku do realizacji pozostało łącznie **9 wniosków** o ustanowienie odrębnej własności lokali: 7 złożonych od listopada do grudnia 2025 roku, 1 z 2024 roku i 1 z 2021 roku.

Łącznie w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. ustanowiono odrębną własność 41 lokali, w tym: 38 lokali mieszkalnych (14 lokatorskich, 23 własnościowych, 1 lokalu po przetargu) i 3 lokali użytkowych (z własnościowego prawa).

Dane dotyczące formy własności lokali

Treść	Stan na 31-12-2025r.
1. Zestawienie form własności lokali mieszkalnych	
ilość mieszkań ogółem	12 433
w tym:	
a) - własnościowe prawo	6 986
b) - odrębna własność	5 254
c) - mieszkania lokatorskie	103
d) - najem	39
e) - bez tytułu prawnego, w tym:	51
- wykluczeni/wykreśleni z lokatorskiego prawa	37
- pozostałe bez tytułu prawnego	14
2. Zestawienie form własności garaży	
ilość garaży ogółem:	974
w tym:	
a) - własnościowe prawo	541
b) - odrębna własność	139
c) - najem	294
3. Zestawienie form własności lokali użytkowych	
ilość lokali ogółem:	283
w tym:	
a) - własnościowe prawo	68
b) - odrębna własność	39
c) - najem lokali	160
d) - lokale na potrzeby własne	16
4. Ilość wynajmowanych części wspólnych nieruchomości (nie sumowane z ilością lokali) - stanowiących pożytki dla nieruchomości	18

Gospodarka lokalami użytkowymi w 2025 roku

Na dzień 31.12.2025 roku stan wszystkich lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni wynosił 283, w tym:

- 68 lokali ze spółdzielczym prawem do lokalu,
- 39 lokali z odrębną własnością,
- 160 lokali w najmie (jeden lokal podzielony, wynajmowany dwóm podmiotom),
- 16 lokali na potrzeby własne Spółdzielni.

W 2025 roku rozwiązano 10 umów najmu, 5 umów dzierżawy terenu, 1 umowę na reklamę. Zawarto 9 umów najmu. Na dzień 31.12.2026 r. pozostał 1 lokal do wynajęcia oraz 8 wolnych pomieszczeń znajdujących się w wieżowcach na ostatnich kondygnacjach.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono 5 przetargów na najem lokali użytkowych:

- I przetarg odbył się w dniu 29.01.2025 roku i dotyczył lokalu nr 1 przy ul. Kochanowskiego 35. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.
- II przetarg odbył się w dniu 12.02.2025 roku i dotyczył lokalu Nr 1 przy ul. Kochanowskiego 35. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.
- III przetarg odbył się w dniu 29.07.2025 roku i dotyczył lokalu nr 4 przy ul. Kochanowskiego 35. W wyniku odbytego przetargu lokal został wynajęty i podpisano umowę najmu w dniu 07.08.2025 r.
- IV przetarg odbył się w dniu 15.09.2025 roku i dotyczył lokalu Nr 2 przy ul. Rembielińskiego 15. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.
- V przetarg odbył się w dniu 07.10.2025 roku i dotyczył lokalu Nr 2 przy ul. Rembielińskiego 15. Przetarg nieskuteczny z powodu braku ofert.

Ogłoszenia o przetargach ukazały się na stronie internetowej Spółdzielni oraz stronie internetowej Giełda Płocka.

W dniu 28.03.2025 wpłynęła oferta na najem lokalu nr 1 przy ul. Kochanowskiego 35.

W dniu 03.04.2025 została podpisana umowa najmu.

W dniu 22.10.2025 wpłynęła oferta na najem lokalu nr 2 przy ul. Rembielińskiego 15. W dniu 14.11.2025 została podpisana umowa najmu.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i funduszem inwestycyjnym

1. GRUNTY

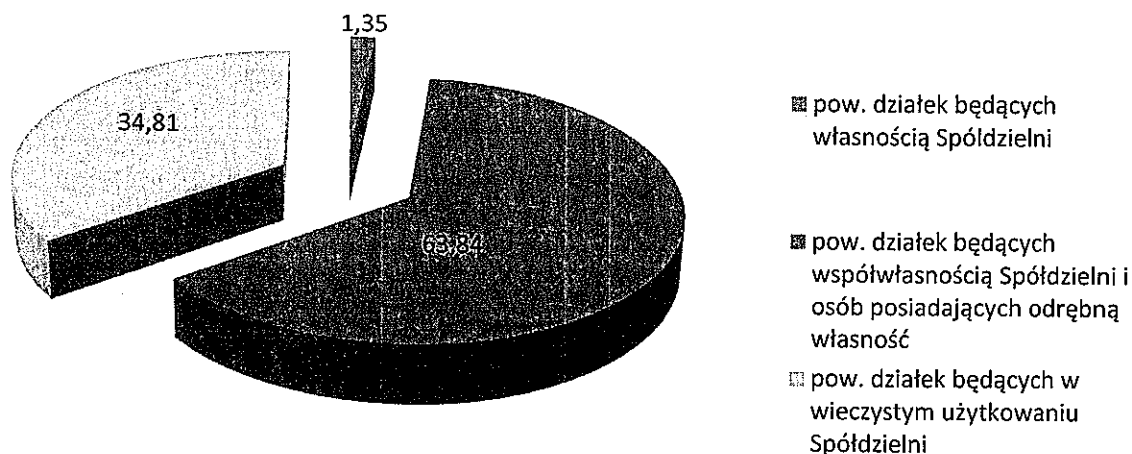
Według stanu na dzień 31.12.2025 r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 696 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 847.376 m², z czego:

- 23 działek ewidencyjnych o powierzchni 11.407 m² będących własnością Spółdzielni;
- 303 działki ewidencyjne o powierzchni 541.003 m² będących współwłasnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali;
- 370 działki ewidencyjne o powierzchni 294.966 m² będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

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

Procentową strukturę zasobów gruntowych Spółdzielni, wg. stanu na dzień 31.12.2025 r., przedstawia poniższy wykres:

Struktura zasobów gruntowych Spółdzielni wg. stanu na dzień 31.12.2025 r. (w %)



2. NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE BUDYNKAMI

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 286, obiektami z tego:

- 202 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- 32 pawilonami,
- 52 garażami samochodowymi (w tym 1 wielopoziomowy),

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

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

Powierzchnia użytkowa zarządzanych przez Spółdzielnię 13.690 lokali wynosi ogółem 592.140,29 m², w tym:

- 12.433 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550.882,54 m²;
- 283 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 25.862,46 m²;
- 974 garaże o powierzchni użytkowej 15.395,29 m².

Z powyższej ilości, odrębną własność lokali stanowią 5.432 lokale o łącznej powierzchni 243.313,54 m², z tego:

- 5.254 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 236.087,77 m²;
- 39 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 5.034,84 m²;
- 139 garaże o powierzchni użytkowej 2.190,93 m².

Liczba lokali według tytułów prawnych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Odrębna własność	Własnościowe	Lokatorskie	Inne: najem, własne, bez tytułu prawnego	Ogółem
Lokale mieszkalne	5 254	6 986	103	90	12 433
Lokale użytkowe	39	68	-	176	283
Garáže	139	541	-	294	974
Razem:	5 432	7 595	103	560	13 690

3. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

a) Planowanie remontów

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

Plany remontów sporządzane są przez 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. Uchwalone w 2024 roku plany na 2025 rok sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości: 202 budynki mieszkalne, 34 budynki o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz na nieruchomości niezabudowane stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni.

Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych 51 nieruchomości garażowych jednokondygnacyjnych. Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni oraz właścicielach niebędących członkami. Odstąpienie od wnoszenia odpisu na fundusz remontowy, nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w części przeznaczonej na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w wyodrębnionym organizacyjnie osiedlu oraz w Spółdzielni.

b) Realizacja remontów

Prace remontowe w 2025 roku prowadzone były wg planów na remonty na 2025 rok.

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

W roku 2025 przeprowadzono 142 postępowania przetargowe. Przetargi nieograniczone poprzedzone były ogłoszeniami na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, gdzie również dostępne były materiały przetargowe.

Wydatki poniesione w 2025 roku na roboty remontowe wyniosły ogółem **12.281.800,49 złotych**, z tego:

- **10.540.425,42 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego;
- **688.410,03 złotych** - remonty lokali stanowiących mienie Spółdzielni, finansowane bezpośrednio w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- **1.052.965,04 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach, finansowane w koszty eksploatacji i utrzymania.

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2025 roku

Remont elewacji w 2 budynkach i 6 budynkach częściowo:

- Budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 15, Kochanowskiego 17, Kolegialna 30 – częściowo, Jachowicza 36 - częściowo, Kochanowskiego 1/1 – częściowo, Otolińska 17 – częściowo, Rutskich 8 – częściowo.
- Pawilon przy ulicy: Rembielińskiego 11 – częściowo.

Remont dachu w 23 budynkach:

- smarowanie poszyc dachowych środkami bitumicznymi budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 40a, Obrońców Westerplatte 10/1, Obrońców Westerplatte 14/1, Obrońców Westerplatte 16, Obrońców Westerplatte 20, Obrońców Westerplatte 20/1, Obrońców Westerplatte 22, Kochanowskiego 3, Kochanowskiego 1a, Kochanowskiego 15, Kochanowskiego 15a, Kochanowskiego 15b, Kochanowskiego 21/1, Kolegialna 38;
- naprawa poszycia dachowego w budynku mieszkalnym przy ulicy Hermana 4;
- remont kosza spustowego na dachu w budynku mieszkalnym przy ulicy Miodowej 16;
- krycie papą termozgrzewalną w budynkach mieszkalnych: Królewiecka 3, Dąbrówki 1, Hermana 2, Hermana 6, Lasockiego 7;
- krycie papą termozgrzewalną pawilon: Tysiąclecia 1, Krzywoustego 2b.

Remont drzwi wejściowych w 20 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Kochanowskiego 26, Kochanowskiego 31, Lotników 3, Lotników 7, Hermana 1, Bielska 51, Piasta Kołodzieja 1, Piasta Kołodzieja 3, Mieszka I-go 1, Łukasiewicza 18, Morykoniego 1, Zgliczyńskiego 5/1, Królowej Jadwigi 3, Płoskiego 1, Dworcowa 34, Tysiąclecia 7/1;
- pawilony przy ulicy: Kochanowskiego 22, Tysiąclecia 1, Batalionów Chłopskich 7, Krzywoustego 3.

Remont terenów utwardzonych oraz wykonanie utwardzeń 4.838m²:

- na terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi 1.258 m² (Północna 30a – 12m², Kolegialna 38 – 295m², Łukasiewicza 7 – 10 m², Łukasiewicza 9 – 10m²,

Zgliczyńskiego 6 – 26 m², M. Reja 24 – 5m², Mickiewicza 19 – 851 m², Narodowych Sił Zbrojnych 17 – 26 m², Płoskiego 8 – 23m²;

- na terenach zabudowanych pawilonami 7 m² (Okrzei 1a – 7m²);
- na terenach do wspólnego korzystania w osiedlach 3.573 m² (Osiedle Kochanowskiego - 603 m², Osiedle Tysiąclecia – 1374 m², Osiedle Łukasiewicza – 1036 m², Osiedle Dworcowa – 25 m², Osiedle Rembielińskiego – 535 m²).

Remont 2 szt. dźwigów osobowych w budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Dworcowa 45, Płoskiego 1/1.

Remont klatek schodowych - ściany i sufity w 40 klatkach schodowych, w 11 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Obrońców Westerplatte 2/1 – 1 klatka, Kolegialna 39 – 3 klatki, Mieszka I-go 4 – 2 klatki, Łukasiewicza 18 – 2 klatki, Batalionów Chłopskich 5 – 8 klatek, Chopina 57 – 3 klatki, (dokończenie roboty z planu 2024); Chopina 63 – 4 klatki, Narodowych Sił Zbrojnych 15 – 6 klatek, Rutskich 4 – 4 klatki, Rembielińskiego 1/2 - 4 klatki, Gawareckiego 8 – 3 klatki.

•

Remont klatek schodowych - posadzki i biegi schodowe w 4 budynkach i 2 budynkach częściowo:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Obrońców Westerplatte 2/1, Chopina 57 - częściowo (dokończenie roboty z planu 2024), Rembielińskiego 1/2, Narodowych Sił Zbrojnych 15 polimeryzacja wykładzin, Gawareckiego 8 częściowo, Rutskich 4 – polimeryzacja wykładzin.

Remont instalacji elektrycznej w 13 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Obrońców Westerplatte 20/1, Piasta Kołodzieja 5, Łukasiewicza 22 – w piwnicy, Zgliczyńskiego 1/1 – w piwnicy, Królowej Jadwigi 9 – w piwnicy, Lasockiego 7, Chopina 67, Mickiewicza 19, Mickiewicza 23 – piwnice, Obrońców Płocka 5, Obrońców Płocka 7, Kossobudzkiego 9, Narodowych Sił Zbrojnych 9.

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - poziom w 13 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Kobylińskiego 8, Piasta Kołodzieja 1, Tysiąclecia 7, Tysiąclecia 7/1, Tysiąclecia 9, Tysiąclecia 9/1, Łukasiewicza 9, Królowej Jadwigi 7, Królowej Jadwigi 9, Królowej Jadwigi 11, Morykoniego 5 (dokończenie roboty z roku 2024), Batalionów Chłopskich 5/1, Gawareckiego 4.

Remont korytarzy piwnicznych w 12 budynkach:

- ściany, sufity i posadzki w 5 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Bielskiej 38b, Łukasiewicza 22, Królowej Jadwigi 1, Chopina 57 (dokończenie roboty z planu 2024), Chopina 63 wraz z zejściami,

- ściany i sufity – korytarze oraz pomieszczenia do wspólnego korzystania w 7 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Mieszka Igo 4, Łukasiewicza 18, Batalionów Chłopskich 5, Narodowych Sił Zbrojnych 15 wraz z zejściami do piwnic, Rutskich 4 wraz z zejściami do piwnic, Gawareckiego 8 wraz z zejściami do piwnic, Rembielińskiego ½.

Wymiana instalacji odpowietrzającej c.o. na strychu w 7 budynkach:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Bielska 30, Bielska 30a, Kochanowskiego 3b, Obrońców Westerplatte 4/1, Obrońców Westerplatte 10/1, Obrońców Westerplatte 10/2, Obrońców Westerplatte 18.

Remont komory zsykowej:

- budynki mieszkalne przy ulicy: Mieszka Igo 1, Hermana 1.

Remont wejść do budynków:

- wejścia do budynków mieszkalnych przy ulicy: Mieszka I-go 4, Łukasiewicza 18;
- schody wejściowe do budynków przy ulicy: Jachowicza 37, Zgliczyńskiego 3 – 8 klatek, Rembielińskiego 5 – 1 klatka;
- balustrady na schodach wejściowych do budynków mieszkalnych przy ulicy: Gałczyńskiego 14, Batalionów Chłopskich 3, Łukasiewicza 22, Morykoniego 1, Morykoniego 2, Morykoniego 3, Morykoniego 5, Zgliczyńskiego 2, Królowej Jadwigi 2;
- zadaszenie nad wejściem do budynków mieszkalnych przy ulicy Hermana 1, Rembielińskiego 5;
- schody wejściowe wraz z balustradą na taras w pawilonie Krzywoustego 3.

Remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej w 10 budynkach:

- remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej w 7 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Kobylińskiego 8, Piasta Kołodzieja 1, Piasta Kołodzieja 5, Tysiąclecia 7, Tysiąclecia 7/1, Tysiąclecia 9, Tysiąclecia 9/1.
- remont przyłączy kanalizacji sanitarnej w 3 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Królowej Jadwigi 7, Królowej Jadwigi 9, Królowej Jadwigi 11 .

Wymiana wodomierzy w 49 budynkach:

- w 41 budynkach mieszkalnych przy ulicy: Jachowicza 36, Kochanowskiego 21, Kochanowskiego 21/1, Kochanowskiego 33, Traugutta 8, Traugutta 10, Jachowicza 37, Lotników 18, Piasta Kołodzieja 2, Mieszka I-go1, Mieszka I-go4, Łukasiewicza 18, Hermana 4, Hermana 6, Krzywoustego 2, Kobylińskiego 14, Zgliczyńskiego 2, Królowej Jadwigi 1, Batalionów Chłopskich 9, Łukasiewicza 30, Miodowa 16, Morykoniego 2, Morykoniego 5, Otolińska 5, Otolińska 17, Dworcowa 12A, Chopina 64, Chopina 65, Chopina 66, Chopina 67, Kossobudzkiego 4, Rembielińskiego 1/1, Rembielińskiego 5, Płoskiego 1, Płoskiego 4, Płoskiego 6, Siennickiego 4/2, Rutskich 3, Rutskich 6, Narodowych Sił Zbrojnych 15, Narodowych Sił Zbrojnych 17;

- w 7 pawilonach przy ulicy: Łukasiewicza 24, Łukasiewicza 28, Batalionów Chłopskich 7, Chopina 64A, Tysiąclecia 10, Rembielińskiego 11, Rembielińskiego 15;
- garaż: Rutskich 7.

Remont osłon i miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych 8 szt:

dla budynków mieszkalnych przy ulicy: Zgliczyńskiego 6 – 1 szt., Rembielińskiego 5 i Płoskiego 2 – 1 szt., Płoskiego 4 i Płoskiego 6 – 1 szt., Rembielińskiego 1/2 - 1 szt., Płoskiego 8 – 1 szt., Rembielińskiego 1/1 i Rembielińskiego 1 – 1 szt., Kossobudzkiego 9 – 1 szt., Bielska 51/3 i Dąbrówki 3 – 1 szt.

c) Fundusz remontowy

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

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego obejmowała 214 nieruchomości zabudowanych w tym 201 budynków mieszkalnych, 12 pawilonów i 1 garaż wielopiętrowy.

Z prowadzonej od 01.01.2001r., odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencji wpływów z odpisów na fundusz remontowy i wydatków funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001 – 2025 w 123 nieruchomościach jest ujemny (w 119 budynkach mieszkalnych, 3 pawilonach i 1 garażu wielostanowiskowym), a w 91 nieruchomościach dodatni (w 82 budynkach mieszkalnych, 9 pawilonach).

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

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025r:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość w zł.
1	2	3
I	BILANS OTWARCIA na dzień 1.01.2025r	10.700.164,15
II	PRZYCHODY	13.060.678,13
	1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:	
	- odpis od lokali w budynkach mieszkalnych	12.926.134,29
	- odpis od lokali w pawilonach	122.738,36
	- odpis od lokali w garażu wielopiętrowym	11.805,48
	w tym z podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok (pożytki z nieruchomości wspólnej - kwota wynikająca z Uchwały nr 5/2025 z dnia 12.06.2025r Walnego Zgromadzenia PSML-W	
	- pożytki w budynkach mieszkalnych	7.563,01
	- pożytki w pawilonach	110.566,20
III	WYDATKI	-10.551.905,27

	1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym: - remonty budynków mieszkalnych - remonty pawilonów - remonty garażu wielopoziomowego	-10.530.742,92 -12.457,63 -8.704,72
IV	Korekta zapisów w związku ze zmianą planu kont funduszu remontowego pod JPK CIT	- 3.993,54
V	STAN NA DZIEŃ 31.12.2025r	13.204.943,47

4. FUNDUSZ INWESTYCYJNY

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

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

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

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2025 z dnia 25.02.2025 r. został uchwalony Plan rzeczowo - finansowy funduszu inwestycyjnego na rok 2025 w zasobach PSML – W.

Sprawozdanie z realizacji planu rzeczowo- finansowego zadań inwestycyjnych w roku 2025 zawiera poniższa tabela.

L.p.	Zakres prac według planu na rok 2025	Plan [zł]	Wydatki – kwoty w wysokościach wynikających z faktur [zł]
1.	Środki funduszu inwestycyjnego na 1.01.2025 r.	2.000.079,95	2.000.079,95
2.	Zwiększenie uchwałą nr 5/2025 Walnego Zgromadzenia PSML-W z dnia 12.06.2025 r.		1.288.733,21
3.	Amortyzacja dotycząca okresu 2025-2030.	682.996,17	682.996,17
4.	Środki funduszu inwestycyjnego do wydatkowania. (pkt 1 + pkt 2 – pkt 3)	1.317.083,78	2.605.816,99
5.	Wydatki według planu	580.000,00	537.078,99
5.1	Demontaż 5 szt. wyeksploatowanych zestawów urządzeń zabawowych, zakup i montaż 4 szt. zestawów urządzeń zabawowych oraz naprawa nawierzchni utwardzonych (przełożenie 67 m ² chodnika z kostki betonowej oraz wykonanie 22 m ² nawierzchni bezpiecznej) na placu zabaw	400.000,00	378.163,50

	„Ogród Jordanowski” działka nr ewid. 486/33.		
5.2	Przebudowa sieci teletechnicznej polegająca na wymianie wewnętrznych linii zasilających (elektrycznej, komputerowej) wraz z przeniesieniem urządzeń technicznych obsługujących sieci do oddzielnego pomieszczenia oraz opracowaniem projektu technicznego, w siedzibie Administracji Osiedla Łukasiewicza.	180.000,00	158.915,49
6.	Wynik na dzień 31.12.2025 r. (pkt 4 – pkt 5)	737.083,78	2.068.738,00

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:

- obsługę użytkowników lokali,
- 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,
- zapewnienie ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy oraz interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń w dostawach tych mediów,
- wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków, w których jest taki wymóg,
- zapewnienie oświetlenia części wspólnych budynków,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątnia klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń oraz pojemników do gromadzenia odpadów,
- współpraca z organami porządkowymi i samorządowymi, reprezentującymi członków.

a) Bieżąca konserwacja zasobów

Działalność w zakresie gospodarki konserwacyjno – naprawczej prowadzona jest w oparciu o bieżące przeglądy robocze, ustalone harmonogramy robót oraz zgłoszenia mieszkańców. Roboty konserwacyjno – naprawcze w zasobach Spółdzielni, a w szczególności: konserwację

bieżącą w osiedlach, konserwację anten RTV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroformi i działalność pogotowia awaryjnego wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

W roku sprawozdawczym 2025 zarejestrowano i zrealizowano ogółem 13,8 tys. zgłoszeń, z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 4,1 tys.
- elektrycznych 2,6 tys.
- ogólnobudowlanych 4,4 tys.
- domofonowych 1,4 tys.
- antenowych 0,7 tys.
- dźwigowych 0,4 tys.
- inne 0,2 tys.

Ponadto w zakresie działania „Pogotowia Awaryjnego” odnotowano ogółem 1,2 tys. zgłoszeń.

b) Energia ciepła

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

Od 1 stycznia 2025 roku w naliczeniach opłat za lokale, nastąpiła zmiana zaliczkowych stawek za centralne ogrzewanie w budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10, tj.:

- a) w 14 budynkach mieszkalnych zostały podwyższone o 0,20 zł/m²/m-c;
- b) w 117 budynkach mieszkalnych zostały podwyższone o 0,30 zł/m²/m-c;
- c) w 71 budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10 zostały podwyższone o 0,40 zł/m²/m-c;

jak również nastąpiła zmiana stawek za podgrzanie wody we wszystkich nieruchomościach, tj. cena podgrzania wody w 2025 roku została podwyższona z "17,00" zł/m³ (obowiązująca od 01.01.2023 roku) na "18,00" zł/m³.

Ponieważ każda nieruchomość ma inne zapotrzebowanie na ciepło oraz inne zużycie, które zależy od wielu czynników i uwarunkowań, zaliczkowe stawki opłat na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomościach powinny być i są zróżnicowane, i wynosiły w lokalach mieszkalnych od 3,00 zł/brutto/m²/m-c do 4,60 zł brutto/m²/m-c. Średnia zaliczkowa miesięczna stawka w budynkach mieszkalnych na poszczególne Osiedla przedstawiała się następująco, i tak w:

ZO-1 – 3,86 zł/m²/m-c, przedział zaliczek od 3,10 do 4,60 zł/m²/m-c;

ZO-2 – 3,90 zł/m²/m-c, przedział zaliczek od 3,20 do 4,60 zł/m²/m-c;

ZO-3 – 4,20 zł/m²/m-c, przedział zaliczek od 3,50 do 4,60 zł/m²/m-c;

ZO-4 – 3,94 zł/m²/m-c, przedział zaliczek od 3,00 do 4,50 zł/m²/m-c;

ZO-5 – 4,01 zł/m²/m-c, przedział zaliczek od 3,60 do 4,50 zł/m²/m-c;

PSML-W – 3,99 zł/m²/m-c, przedział zaliczek od 3,00 do 4,60 zł/m²/m-c.

W związku z wysokim zużyciem energii cieplnej w okresie styczeń - maj 2025 roku oraz wzrostem cen energii cieplnej, dużo wyższym od przyjętych założeń (trzykrotnej od momentu uchwalenia planu – 1.11.2024r., 1.01.2025r. oraz 1.02.2025r.), Zarząd podjął decyzję o korekcie planów energii cieplnej na rok 2025 oraz zmianie zaliczkowych stawek za centralne ogrzewanie **od dnia 01.09.2025 roku**.

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

Wyszczególnienie	Ilość budynków mieszkalnych:					
	ZO-1	ZO-2	ZO-3	ZO-4	ZO-5	RAZEM:
Podwyżka stawki zł/m ² pu./m-c						
bez zmian	12	9	7	11	17	56
0,30	0	0	0	1	0	1
0,40	1	1	0	0	0	2
0,50	8	3	1	4	0	16
0,60	15	9	3	12	5	44
0,70	10	10	14	6	12	52
0,80	2	4	6	1	3	16
0,90	4	2	7	0	2	15
PSML-W:	52	38	38	35	39	202

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 2020	47,27 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2021	48,79 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2022	52,62 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2023	61,17 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2024	67,66 zł/GJ + podatek VAT
Rok 2025	77,29 zł/GJ + podatek VAT

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

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy. Wyjątkiem są budynki wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, gdzie okresem rozliczeniowym jest 12 miesięczny przedział czasu.

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

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

Od roku 2004 w związku z prowadzonym procesem termomodernizacji budynków mieszkalnych oraz panującymi warunkami atmosferycznymi, sukcesywnie ulegała zmianie moc zamówiona oraz zużycie energii cieplnej w tym okresie. Wielkość tych składników w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Moc zamówiona i przesyłowa w MW/m-c			Zużycie ciepła w GJ/rok
	c.o.	c.w.u.	Razem	
1.	2.	3.	4.	5.
2003	44,778700	11,031700	55,810400	515 902,086
2004	44,778700	11,031700	55,810400	498 377,831
2005	44,778700	11,031700	55,810400	491 488,330
2006	43,115820	10,147180	53,263000	463 070,290
2007	41,648530	9,471400	51,119930	427 416,400
2008	40,728983	9,172460	49,901443	448 822,825
2009	39,541125	9,078884	48,620009	471 449,020
2010	35,985734	8,880732	44,866466	468 979,370
2011	34,970357	8,295760	43,266117	390 426,050
2012	33,762798	7,239091	41,001889	404 888,770
2013	33,140880	6,848402	39,989282	398 460,360
2014	32,577772	6,589544	39,167316	359 877,980
2015	32,577772	6,589544	39,167316	355 849,960
2016	32,556422	6,558734	39,115156	357 317,456
2017	32,556422	6,558734	39,115156	360 735,599
2018	32,556422	6,558734	39,115156	338 153,342
2019	32,273832	6,563734	38,837566	322 578,341
2020	32,279232	6,541714	38,820946	328 538,408

2021	32,244332	6,541714	38,786046	367 889,624
2022	32,239795	6,541714	38,781509	329 816,472
2023	32,239795	6,541714	38,781509	311 459,904
2024	32,239795	6,541714	38,781509	304 881,453
2025	32,239795	6,541714	38,781509	325 555,278

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

Jak wynika z powyższej tabeli zmniejszenie mocy zamówionej miało charakter trwały i w ostatnich latach nie ulegało zmianie. W wyniku realizacji programu termomodernizacji zmniejszeniu uległo zużycie energii cieplnej, jednakże, na zużycie energii cieplnej wpływ mają przede wszystkim warunki atmosferyczne w okresie zimowym.

Zużycie energii cieplnej w 2025 roku w stosunku do 2024 roku wzrosło o 6,8 %, co natychmiast miało przełożenie na koszty ogólne energii cieplnej.

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2025 roku za energię ciepłą dokonane zostanie w pierwszym kwartale 2026 roku.

c) Gospodarki odpadami komunalnymi

W zasobach Spółdzielni na 202 budynki mieszkalne, jest 130 altanek śmietnikowych do gromadzenia odpadów zmieszanych, segregowanych i bio Komory zsypowe na odpady pozostałe po segregacji w znajdują się w 16 budynkach. Wszystkie miejsca gromadzenia odpadów tj. 145 mają zapewnione punkty na segregację w altankach śmietnikowych bądź w ich pobliżu w nowo wybudowanych wiatach śmietnikowych, 9 punktów na odpady segregowane znajduje się poza altanką śmietnikową.

Od 01 lutego 2020 roku każdy mieszkaniec jest zobowiązany do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Wysokość opłaty za odbiór odpadów segregowanych dla lokali mieszkalnych w 2025 roku wynosił 26 złotych od osoby miesięcznie, a przypadku niedopełnienia tego obowiązku obowiązywała opłata podwyższona w wysokości 52 złotych od osoby miesięcznie. Altanki śmietnikowe i miejsca gromadzenia odpadów są przypisane do budynków bądź klatek schodowych w taki sposób, by w przypadku kontroli, do której zobowiązana jest zarówno firma wykonawcza działająca na zlecenie gminy, jak również gmina, zmniejszyć ilość mieszkańców, którzy będą musieli ponieść konsekwencję nieprawidłowej segregacji. W ostatnim roku w zasobach Spółdzielni wystąpiły przypadki naliczania przez Urząd Miasta Płocka opłaty podwyższonej za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Spółdzielnia złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego od decyzji nakładających podwyższoną opłatę. Na obecnym etapie odwołania od decyzji okazały się skuteczne i mieszkańcy nie zostali obciążeni podwyższoną opłatą. Jednak części decyzji jest w toku i oczekuje na rozstrzygnięcie.

W ramach opłaty mamy możliwość tylko raz do roku oddać odpady budowlane lub rozbiórkowe w ilości jednego worka o pojemności 1 metra sześciennego. Pozostałe odpady można oddać już odpłatnie zamawiając kolejne worki lub oddać w PSZOK według cennika. Z gminnego systemu odbioru odpadów komunalnych od 1 lipca 2020 roku Gmina wyłączyła

nieruchomości na których nie zamieszkują mieszkańcy, jak również nieruchomości zamieszkałe w części w której nie zamieszkują mieszkańcy.

Od 1 stycznia 2026 r. wysokość opłaty za odbiór odpadów segregowanych dla lokali mieszkalnych wynosi 31 złotych od osoby miesięcznie, a przypadku niedopełnienia tego obowiązku będzie naliczona opłata podwyższona w wysokości 62 złotych od osoby miesięcznie.

d) Pozostałe zadania

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

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

Przed końcem okresu zimowego rozpoczyna się przygotowywanie zasobów do okresu wiosenno - letniego. W szczególności są wykonywane prace tj. naprawa terenów utwardzonych oraz wygrabianie terenów zielonych i pielęgnacja krzewów i drzew. Najważniejszym zadaniem tego okresu jest generalny przegląd placów zabaw, polegający na wskazaniu i naprawie uszkodzeń na urządzeniach zabawowych oraz bieżąca kontrola nad prawidłowym ich funkcjonowaniem, zapewniająca bezpieczne ich użytkowanie.

Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym terenów przy obiektowych, a w szczególności utrzymanie ich w czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów spoczywa na Administracjach Osiedli. Powierzchnia terenów zewnętrznych do utrzymania czystości, wg stanu na dzień 31.12.2025 r., to 74,53 ha, z tego tereny utwardzone to 29,98 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone 44,55 ha (trawniki – zieleńce, rabaty). Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 38 rejonów, z czego na koniec roku 9 rejonów obsługiwały służby Spółdzielni, a 29 rejonów firmy zewnętrzne.

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej od 1983 roku funkcjonuje społeczne sprzątanie klatek schodowych. Oznacza to, że kolejno mieszkańcy w wyznaczonych okresach miesiąca sprzątają samodzielnie część klatki schodowej na swojej kondygnacji oraz schody w dół do następnego piętra.

W przypadku zainteresowania mieszkańców w przekazaniu tego obowiązku, wprowadzona została możliwość wykonywania za pośrednictwem Spółdzielni za odpłatnością wynikającą z ponoszonych kosztów. Wykonywanie za pośrednictwem Spółdzielni sprzątania całych klatek schodowych odbywa się na podstawie decyzji użytkowników lokali uzyskanej w formie referendum natomiast za pojedyncze lokale na podstawie oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, złożonego w Administracji Osiedla.

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami niejednokrotnie napotyka na różne problemy związane z:

- niedostatkiem przestrzeni (brak miejsc postojowych),

- dewastacją (kabin dźwigowych, ścian klatek schodowych i elewacji, ławek parkowych, urządzeń zabawowych),
- sprawy dotyczące barier architektonicznych, które są zmorą osób starszych i niepełnosprawnych,
- sprawy związane z obowiązkiem segregacji odpadów komunalnych,
- nieprzestrzeganiem zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju),
- bezkonfliktowym zamieszkiwaniem,
- społecznym sprzątaniami klatek schodowych,
- sprawy związane z wycinką drzew i krzewów oraz nasadzeniami.

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

Dane finansowe za 2025 rok

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **137 536 893,03 zł**,
- 2) rachunek zysków i strat wykazujący:
 - a) zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **3 525 607,32zł**,
 - b) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (minus) 1 009 965,26zł, z tego:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego + 924 207,30 zł,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (minus) 1 934 172,56zł,
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę **1 130 844,63 zł**,
- 4) rachunek przepływów pieniężnych wykazujący wzrost środków pieniężnych o **3 711 364,85 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 2025 jest to KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2025 r.:

1. Wartość aktywów trwałych	54 763 366,59 zł
2. Wartość aktywów obrotowych	82 773 526,44 zł
3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu	81 015 110,00 zł
w tym zysk netto	3 525 607,32 zł
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	56 521 783,03 zł

Ogółem suma bilansowa zarówno aktywów jak i pasywów wykazuje kwotę 137 536 893,03zł.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 2 357 820,66 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 4,3 %, co głównie związane jest z przeniesieniem praw do lokali na odrębną

własność oraz umorzeniem wartości majątku. Powyższe powoduje zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego. Procentowa zmiana stanu aktywów trwałych jest porównywalna z rokiem poprzednim (4,2%).

Wartość aktywów obrotowych, w porównaniu rokiem 2024 wzrosła o 3,4%, tj. o kwotę 2 700 242,94 zł i ukształtowała się w wysokości 82 773 526,44 zł, co głównie wynika ze wzrostu stanu inwestycji krótkoterminowych o kwotę 3 711 364,85 zł oraz zmniejszenia o 1 050 305,11 zł ujemnych wyników na nieruchomościach funduszu remontowego.

Do kapitału podstawowego zaliczono następujące fundusze:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- c) fundusz wkładów budowlanych,
- d) fundusz zasobów mieszkaniowych.

Wymienione fundusze korygowane są wartością waloryzacji, umorzenia funduszowego środków trwałych oraz kwotą różnicy pomiędzy wyceną środków trwałych finansowanych wkładami, a wartością wkładów. Różnica jest związana z wyceną na dzień 01.01.1995 r. środków trwałych wskaźnikami GUS a wyceną funduszu wg zapisów statutowych.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 1 130 844,63 zł, tj. o 1,4 %, w tym kwota zysku netto za rok 2025 jest wyższa niż w roku 2024 o 307 195,41 niż za rok poprzedni i wynosi 3 525 607,32 zł.

Skrócony Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2025 roku przedstawia załączona Tabela nr 3.

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

1. Koszty	98 782 240,58 zł <i>(90 666 459,79 zł w roku 2024)</i>
2. Przychody	102 159 600,64 zł <i>(94 590 011,35 zł w roku 2024)</i>
3. Zysk brutto na działalności Spółdzielni +	3 377 360,06 zł <i>(+3 923 551,56 zł w roku 2024)</i>
w tym:	
– wynik na działalności GZM	(–) 1 009 965,26 zł <i>(– 119 042,35 zł w roku 2024)</i>
– Wynik na działalności gospodarczej	+ 4 387 325,32 zł <i>(+ 4 042 593,91 zł w roku 2024)</i>

Wynik brutto na działalności gospodarczej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 861 718,00 zł (podatek w części bieżącej 869 068,00 zł, w części odroczonej (–)7 350,00 zł), zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi zł + 3 525 607,32 zł *(+ 3 218 411,91 zł w roku 2024)*.

Wynik na działalności GZM w kwocie (–)1 009 965,26 zł *(–119 042,35 zł w roku 2024)* stanowi :

– sumy wyników ujemnych na nieruchomościach	(–)551 921,64 zł <i>(– 219 550,70 zł w roku 2024)</i>
– kwoty pokrycia części kosztów Działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej	(–)1 382 250,92 zł <i>(–)1 517 872,02 zł w roku 2024)</i>

– sumy wyników dodatnich na nieruchomościach + 924 207,30 zł
 (+ 1 618 380,37 zł w roku 2024)

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

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2025 rok:

(dane w złotych)

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne (w kosztach została uwzględniona kwota niedoboru wpływów za zimną wodę i kanalizację)	40 902 650,35	41 280 761,77	378 111,42
	Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji	12 893 136,33	12 911 356,48	18 220,15
2.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	945 682,20	930 290,96	- 15 391,24
3.	Garáže (z wyłączeniem garaży wynajmowanych)	487 591,96	478 937,29	- 8 654,67
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ		1 674 530,29	292 279,37	- 1 382 250,92
C. LOKALE W NAJMIE				
1.	Garáže wynajmowane	351 327,94	457 062,04	105 734,10
2.	Lokale użytkowe w najmie	1 709 373,23	3 179 561,97	1 470 188,74
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	5 020,59	192 856,53	187 835,94
4.	Pozostałe pożytki	25 769,76	329 134,17	303 364,41
D. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ				
1.	Sprzedż usług niematerialnych, materiałów itp.	102 665,31	105 044,06	2 378,75
2.	Pozostała działalność operacyjna	701 635,45	748 644,95	47 009,50
3.	pozostała działalność finansowa	20 904,26	2 291 718,14	2 270 813,88
E. WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM		59 820 287,67	63 197 647,73	3 377 360,06
w tym:				
a) dotyczący działalności GZM				- 1 009 965,26
b) na działalności gospodarczej brutto				4 387 325,32
F. PODATEK DOCHODOWY CIT				861 718,00
G. WYNIK FINANSOWY NETTO (wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy)				3 525 607,32
I. KOSZTY I PRZYCHODY DOTYCZĄCE MEDIÓW KOMUNALNYCH				
	w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	39 403 063,91	41 870 486,43	2 467 422,52
	- wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		- 2 467 422,52	- 2 467 422,52
J. OGÓŁEM PSMLW		99 223 351,58	102 600 711,64	3 377 360,06

W zestawieniu przedstawione zostały koszty, przychody oraz wyniki finansowe z działalności związanej z GZM, pozostałej działalności (gospodarczej) oraz na mediach komunalnych, których wynik podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik do rozliczenia
Energia ciepła - lokale mieszkalne	30 083 222,97	31 841 002,20	1 757 779,23
Energia ciepła - lokale użytkowe	951 702,71	973 014,31	21 311,60
Gaz z gazomierzy zbiorczych - lokale mieszkalne	1 238 539,90	1 648 767,10	410 227,20
Energia elektryczna na cele wspólne nieruchomości - lokale mieszkalne	696 652,33	974 756,82	278 104,49
Razem	32 970 117,91	35 437 540,43	2 467 422,52

Na ostatni dzień roku obrachunkowego o wartości powyższych wyników zostały skorygowane przychody za rok, a kwota 2 467 422,52 zł, stanowi zobowiązanie bądź należność do rozliczenia z użytkownikami lokali.

Kwoty wynikające z różnicy pomiędzy uzyskanymi przychodami a poniesionymi kosztami z tytułu mediów zostały rozliczone z użytkownikami lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2025 roku, za wyjątkiem budynków wyposażonych w podzielniki i liczniki ciepła, dla których okres rozliczeniowy jest inny niż rok kalendarzowy.

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

Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 29,2% wydatków.

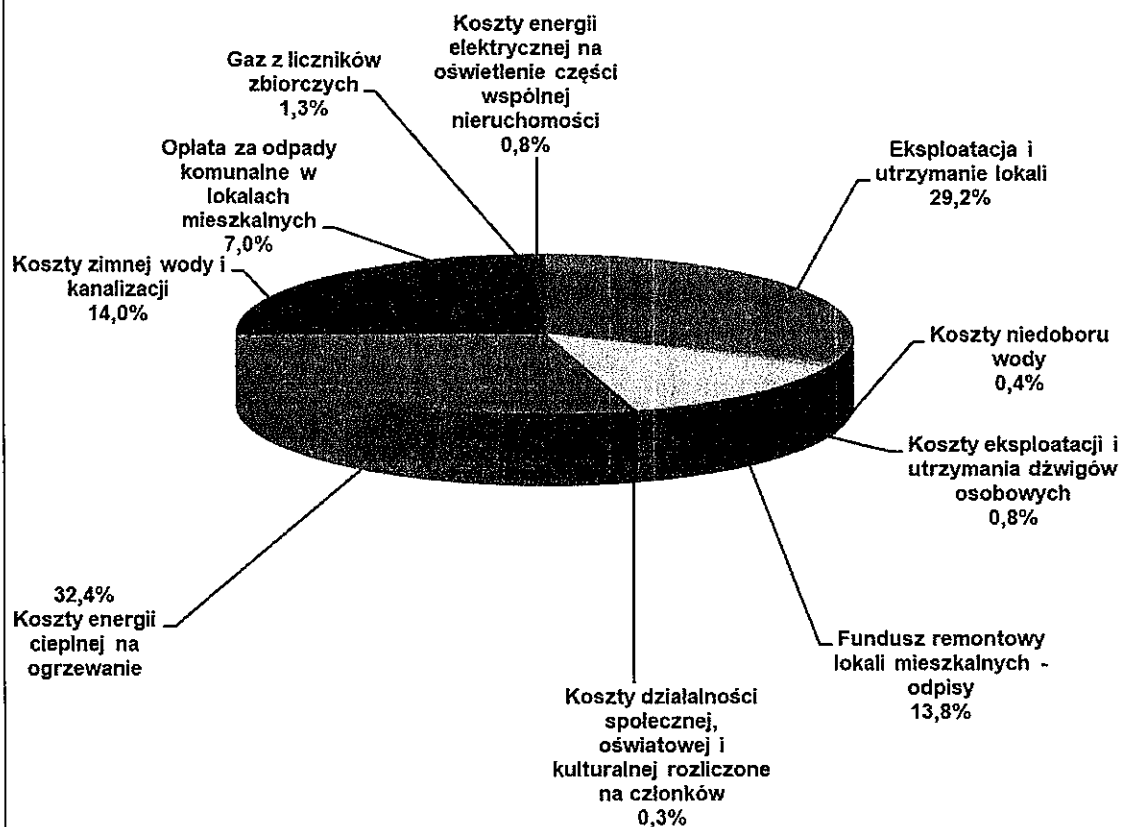
Koszty energii cieplnej stanowią 32,4% kosztów, koszty wody 14,0%. Opłata za odpady komunalne to 7,0%.

Natomiast 13,8% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2024-2025 udział kosztów energii cieplnej zwiększył się o 3,3%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zmniejszył się o 1,2% zaś udział kosztów dotyczących opłaty za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych zmniejszył się o 0,7%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj.; kosztów eksploatacji i utrzymania zmniejszył się o 1,3%, a odpisów na fundusz remontowy zwiększył się o 0,3%.

Na wykresie poniżej przedstawiamy rozkład procentowy ponoszonych kosztów w skali Spółdzielni, związanych z lokalami mieszkalnymi w 2025 roku.

Udział w kosztach lokali mieszkalnych



Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2024-2025

Wyszczególnienie	2024	2025
	Udział	
Eksplatacja i utrzymanie lokali	30,5%	29,2%
Koszty niedoboru wody	0,6%	0,4%
Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych	0,8%	0,8%
Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy	13,5%	13,8%
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków	0,3%	0,3%
Koszty energii cieplnej na ogrzewanie	29,1%	32,4%
Koszty zimnej wody i kanalizacji	15,2%	14,0%

Oplata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych	7,7%	7,0%
Gaz z liczników zbiorczych	1,5%	1,3%
Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości	0,8%	0,8%
Razem lokale mieszkalne	100,0%	100,0%

Propozycja podziału wyniku finansowego:

Zysk netto za rok obrotowy 2025 rok ukształtował się w kwocie (+) 3 525 607,32 zł.

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

Kwota brutto pożytków	187 835,94 zł,
kwota netto (po odliczeniu podatku CIT w wys. 19 %)	152 147,13 zł
<i>w tym kwota na zasilenie funduszu inwestycyjnego</i>	<i>33 093,62 zł.</i>

Pozostała kwota pozostaje do podziału zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia wynosi 3 373 460,19 zł, z tego proponuje się przeznaczyć:

- a) 226 793,58 zł – na pokrycie niedoborów wpływów na działalności GZM,
- b) 1 382 250,92 zł – na pokrycie kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (w części przewyższającej wpływy na tę działalność w wys. obciążeń członków 0,05 zł/m² powierzchni użytkowej członków)
- c) 200 000,00 zł – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni
- d) 1 564 415,69 zł – na zasilenie funduszu inwestycyjnego Spółdzielni.

Podsumowując rok 2025, należy podkreślić, że struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót.

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej nie przewiduje zagrożenia kontynuowania działalności w roku 2025, pomimo trwania procesu wyodrębniania się lokali, gdyż poza nielicznymi lokalami (użytkowymi w odrębnych pawilonach) zarządzanie lokalami wyodrębnionymi jest prowadzone nadal przez PSML-W.

PSML-W posiada płynność finansową. Za rok 2025 wskaźnik płynności finansowej wyniósł 2,13 i jest porównywalny do wskaźnika za rok 2024, który ukształtował się w wysokości 2,09.

Sytuacja finansowa i gospodarcza Spółdzielni jest stabilna. W roku 2025 nie wystąpiły zagrożenia mające wpływ na działalność, jednak niejasne i niespójne przepisy prawne, w szczególności dotyczące prawa podatkowego mogą stanowić zagrożenie dla stabilności funkcjonowania.

W związku z likwidacją zakładów pracy w regionie, wzrostem kosztów życia i utrzymania istnieje zagrożenie zwiększenia wysokości zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

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

Zarząd Spółdzielni prowadzi dyscyplinę kosztów zwracając szczególną uwagę na zasadność ponoszonych wydatków.

W planowaniu dalszej działalności Zarząd Spółdzielni szczególną uwagę zwraca na możliwość częściowej utraty przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych, jak i pozostałych przychodów finansowych (z tytułu odsetek od lokat terminowych). Szczególny nacisk kładziony jest również na utrzymanie stabilnej wysokości stanu zadłużenia użytkowników lokali względem Spółdzielni. Wskaźnik zaległości ogółem za 2025 r. wynosi 4,87% i uległ obniżeniu względem wskaźnika roku 2024 (5,23%).

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

Zarząd stosuje obowiązujące przepisy RODO, chroniąc dane osobowe zarówno członków i kontrahentów, wprowadzając odpowiednie procedury i zasady działania.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31.12.2025 r. wynosiła **4.875.503,01 zł**.

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

- lokale mieszkalne	4.473.755,69 zł
- garaże	26.791,73 z
- lokale użytkowe	<u>374.955,59 zł</u>
OGÓŁEM ZADŁUŻENIA	4.875.503,01 zł

Ogółem nadpłata wyniosła 3.517.158,96 zł, w tym 3.464.895,42 zł dotyczące lokali mieszkalnych i garaży oraz 52.263,54 zł lokali użytkowych.

W stosunku do zadłużeń na dzień 31.12.2024 r. kwota ta uległa zmniejszeniu o 60.636,71 zł, z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne – spadek o 39.115,03 zł
- z tytułu opłat za garaże – wzrost o 5.524,44 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe – spadek o 27.046,12 zł.

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na dzień 31.12.2024 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat w skali Spółdzielni wyniósł **4,87%** (za 2024 r. wynosił 5,23%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł 4,86 % (za rok 2024 wyniósł 5,20%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł 2,31% (za rok 2024 wyniósł 1,93%).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe wyniósł 5,49% (za rok 2024 wyniósł 6,24%).

Kwota zadłużenia w poszczególnych kwartałach roku jest zmienna. Brak wpływów z tytułu opłat za lokale jest sytuacją niekorzystną, gdyż może w przyszłości zagrażać płynności finansowej spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia ogółem nieprzekraczający 10% w skali Spółdzielni nie jest jeszcze wskaźnikiem niebezpiecznym, jednakże zadaniem Zarządu oraz wszystkich pracowników jest poszukiwanie metod skutecznego odzyskiwania długów.

Działania Zarządu i pracowników Spółdzielni, dotyczące czynności windykacyjnych w roku 2025 przedstawiają się następująco:

1. Wysłano 12.423 informacje do użytkowników lokali mieszkalnych, oraz 985 informacji do użytkowników garaży, o stanie ich kont opłat (uzgodnień salda konta opłat).
2. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne za okres od 2-3 miesięcy wysłano 1036 monitów oraz 57 monitów za garaże.
3. Dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej wysłano 1288 monitów. W stosunku do uporeczywych dłużników skierowano 198 przedsądowych wezwań do zapłaty.
4. Złożono 17 wniosków o nadanie klauzuli wykonalności oraz 23 pisma do Sądu o przyspieszenie wydania nakazu zapłaty bądź przyspieszenie nadania klauzuli wykonalności.
5. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 196 monitów do zapłaty.
6. Skierowano do Sądu 187 pozwów w elektronicznym postępowaniu upominawczym o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie na łączną kwotę **838.194,54 zł**.
7. Skierowano 77 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika. Łączna kwota przekazana od komorników w czterech kwartałach 2025 r. wyniosła **210.833,51 zł**.
8. Dział windykacji w okresie sprawozdawczym udzielił łącznie 71 odpowiedzi w następujących sprawach:
 - w sprawie rozłożenia na raty z tytułu opłat za mieszkanie – 17 odpowiedzi,
 - w sprawie częściowego umorzenia odsetek w związku ze spłatą zadłużeń bądź wzajemnej zamiany mieszkań, sprzedaży – 36 odpowiedzi,
 - na sprawy różne (dot. uzgodnień salda, spłat zaległości, prolongaty w spłacie zadłużenia) – 18 odpowiedzi.

W roku 2025 r. Urząd Miasta wydał 866 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1.450.960,72 zł. Kwoty dodatków mieszkaniowych stanowią istotną pomoc w opłatach za mieszkanie dla osób o niskich dochodach.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

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

Głównymi kierunkami działalności społeczno-kulturalnej w roku 2025 były:

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

Spółdzielczy Dom Kultury w roku 2025 prowadził działalność na terenie osiedli PSML-W dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju, zgodnie z ich zainteresowaniami, oraz organizował duże imprezy lokalne dla całej społeczności Płocka.

W ramach działalności Spółdzielczego Domu Kultury prowadzone były:

- stałe formy pracy – 27 sekcji – zapisanych 298 osób;
- imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 44 imprezy.

Klub Osiedla Kochanowskiego zgodnie z założeniami programowymi w roku 2025 uwzględnił przede wszystkim potrzeby mieszkańców Osiedla Kochanowskiego, realizując podstawowe cele działalności jakimi były: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.

Stale formy pracy – 15 stałych form pracy – zapisane 160 osób;

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce i współorganizowane – 37 imprez.

Klub Osiedla Łukasiewicza w 2025 roku działalnością społeczno-kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego, która opierała się na prowadzeniu stałych cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych, edukacyjnych i rekreacyjnych. Klub był miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych.

Stale formy pracy – 14 różnorodnych form pracy – zapisanych 203 osoby;

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce i współorganizowane – 42 imprezy.

Klub Osiedla Dworcowa w 2025 roku prowadził działalność na terenie swojego osiedla dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju osobowości, wiedzy i umiejętności zgodnie z ich zainteresowaniami.

Stale formy pracy - prowadzono 9 różnorodnych form pracy – zapisanych 84 osoby;

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 38 imprez.

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

Wykaz załączników:

Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSML-W według stanu na dzień 31.12.2025 r.


Tabela nr 2 – Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

Tabela nr 3 – Bilans PSML-W na dzień 31.12.2025 r.

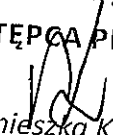
Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat PSML-W sporządzony za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

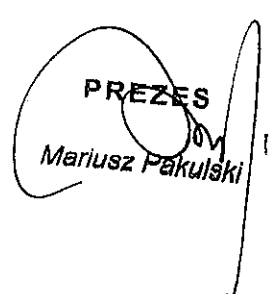
PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko - Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU


Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA


Agnieszka Kuświk


PREZES

Mariusz Pakulski



ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025 r.

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	103 335	40	84 129	41	109 588	38	102 472	67	115 896	250	515 420
w tym:												
współwłasność			1	1 894								
wieczyste użytkowanie	64	103 335	39	82 235	41	109 588	38	102 472	67	115 896	1	1 894
PAWILONY	12	7 895	17	16 258	4	4 581	4	7 683	3	6 316	249	513 526
w tym:												
własność	2	268	1	292							0	0
współwłasność	2	699	5	1 919							40	42 733
wieczyste użytkowanie	8	6 928	11	14 047	4	4 581	4	7 683	1	3 664	3	560
GARAŻE I BOKSY GARAŻOWE	16	4 473	12	4 062	0	0	27	11 501	0	0	8	6 282
w tym:												
własność	2	850	2	459			5	1 174			9	2 483
współwłasność	14	3 623	9	3 478			22	10 327			45	17 428
wieczyste użytkowanie	0	0	1	125	0	0	0	0	1	3 767	1	125
GARAŻ WIELOPOZIOMOWY												
w tym:												
współwłasność												
TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU	106	46 139	54	53 796	53	48 966	50	62 280	87	54 239	350	265 420
w tym:												
własność	4	1 377	5	4 435	1	658						
wieczyste użytkowanie	102	44 762	49	49 361	52	48 308	50	62 280	87	54 239	10	6 470
OGÓLNE PŁOCK	798	161 842	123	158 245	98	763 135	179	183 936	158	180 218	696	258 950
w tym:												
własność	8	2 495	9	7 080	1	658	5	1 174	0	0	23	11 407
współwłasność	80	107 657	53	87 632	41	109 588	60	112 799	69	123 327	303	541 003
wieczyste użytkowanie	110	51 690	61	63 533	56	52 889	54	69 963	89	56 891	370	294 966

stan na dzień 31.12.2025 r.

PŁOCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko - Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU


Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA


Agnieszka Kuświk

PREZES


Mariusz Pakulski

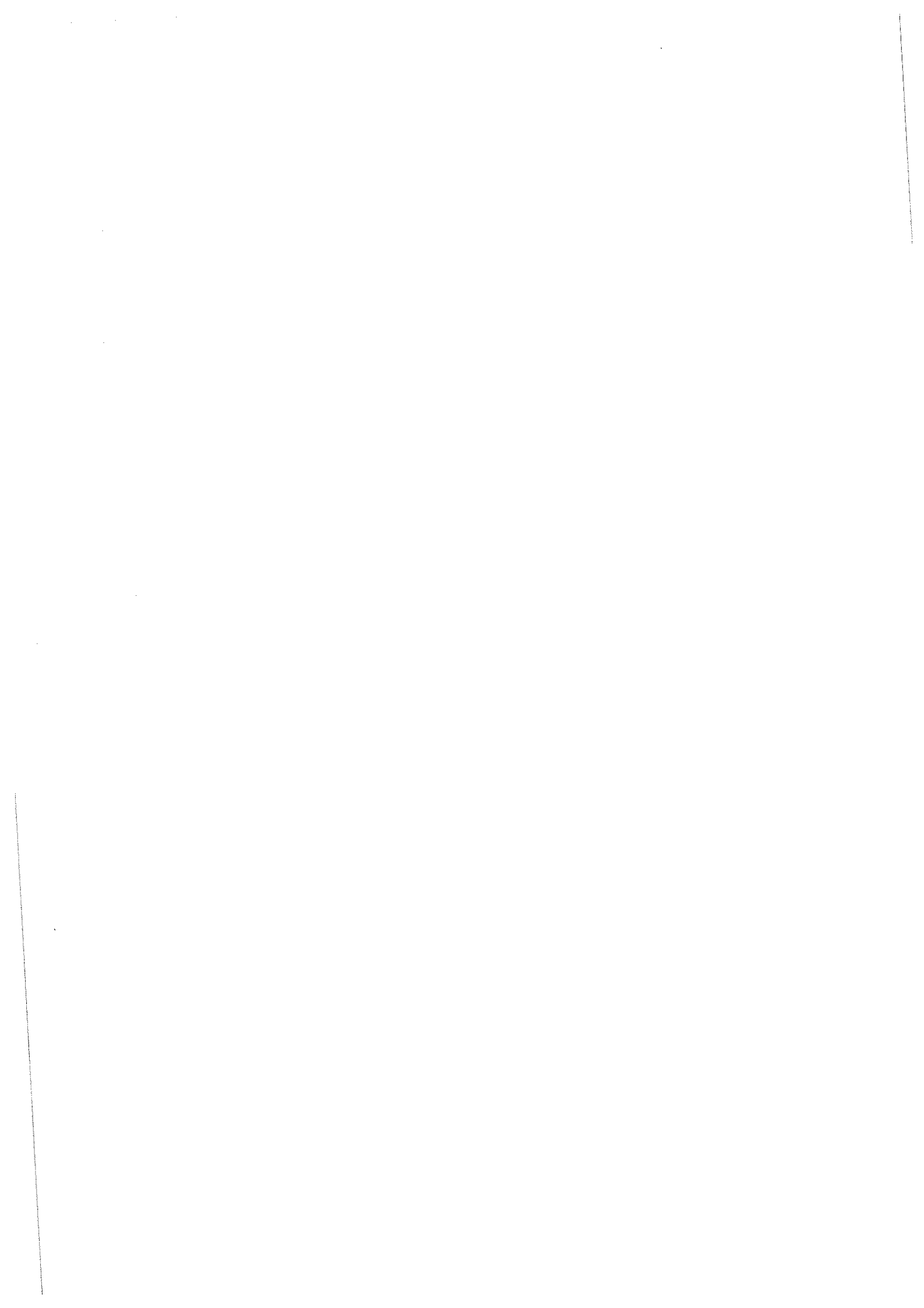


TABELA NR 2

Stan na dzień 31.12.2025 rok

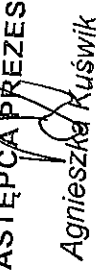
Wyszczególnienie	ZO - 1		ZO - 2		ZO - 3		ZO - 4		ZO - 5		PSMIL-W	
	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. BUDYNKI MIESZKALNE												
1. Ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	35	35	39	39	202	201
2. Ilość lokali ogółem	1 990	823	2 900	1 127	2 765	1 151	2 195	1 047	2 728	1 132	12 578	5 280
w tym:												
mieszkalnych użytkowych garaży	1 902	805	2 868	1 121	2 764	1 151	2 175	1 045	2 724	1 132	12 433	5 254
garaży	44	16	32	6	1	0	20	2	4	0	101	24
Powierzchnia ogółem	94 067,02	40 531,09	125 070,21	48 948,94	121 143,94	51 130,92	98 538,07	47 895,56	119 906,76	50 147,10	558 726,00	238 653,61
w tym:												
mieszkalna użytkowa garaży	90 231,58	38 911,44	121 820,83	48 125,65	121 116,94	51 130,92	97 883,73	47 772,66	119 829,46	50 147,10	550 882,54	236 087,77
użytkowa	3 126,17	1 588,67	3 249,38	823,29	27,00	0,00	654,34	122,90	77,30	0,00	7 134,19	2 534,86
garaży	709,27	30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	30,98
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE												
1. Ilość obiektów	8	1	13	4	4	1	4	0	3	1	32	7
2. Ilość lokali ogółem	20	1	59	5	13	1	15	0	66	7	173	14
w tym:												
użytkowych mieszkalnych	20	1	59	5	13	1	15	0	66	7	173	14
mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia ogółem	3 632,57	22,00	6 795,44	1 647,71	1 595,41	183,00	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	18 381,47	2 437,18
w tym:												
użytkowa mieszkalna	3 632,57	22,00	6 795,44	1 647,71	1 595,41	183,00	2 582,62	0,00	3 785,43	584,47	18 381,47	2 437,18
użytkowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. GARAZE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU												
1. Ilość obiektów	12	9	12	9								
2. Ilość garaży	108	13	150	54								
3. Powierzchnia	1 857,09	229,00	2 317,07	822,80								
IV. GARAZ WIELOPOZIOMOWY												
1. Ilość obiektów												
2. Ilość lokali ogółem												
w tym:												
garaży lokali użytkowych												
Powierzchnia ogółem												
w tym:												
garaży lokali użytkowych												
V. OGÓLEM PŁOCK												
1. Ilość obiektów	72	62	63	50	42	39	66	57	43	41	286	249
2. Ilość lokali	2 118	837	3 109	1 186	2 778	1 152	2 503	1 110	3 182	1 147	13 690	5 432
3. Powierzchnia	99 556,68	40 782,09	134 172,72	51 419,45	122 739,35	51 313,92	105 792,90	48 896,96	129 876,64	50 901,42	8 846,37	2 053,20
31.12.2025 r.												

CZŁONEK ZARZĄDU



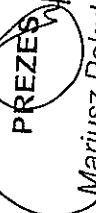
Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA



Agnieszka Kuświk

PREZES



Mariusz Pakulski

 PIŁOCKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko - Własnościowa
 ZARZĄD



BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
 LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU
 sporządzony na dzień 31.12.2024

Tabela nr 3

WERSJA SKRÓCONA
 - w złotych

Treść	AKTYWA	PASYWA
I	2025-01-01	2025-12-31
AKTYWA	2	3
A. Aktywa trwałe	57 121 187,25	54 763 366,59
I. Wartości niematerialne i prawne	6 103,83	20 868,18
II. Rzeczowe aktywa trwałe	57 046 196,42	54 666 261,41
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długot. rozliczenia międzyokr.	68 887,00	76 237,00
B. Aktywa obrotowe	80 073 283,50	82 773 526,44
I. Zapasy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	3 609 071,57	3 528 563,90
III. Inwestycje krótkoterminowe	56 069 178,76	59 780 543,61
IV. Krótkoterminowe rozl.międzyokr	20 395 033,17	19 464 418,93
C. Należne wpłaty na kapitał(fund podstawowy)	-	-
D. Udziału (akcje) własne	-	-
RAZEM AKTYWA	137 194 470,75	137 536 893,03

PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	82 145 954,63	81 015 110,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	57 226 676,23	54 718 177,67
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	19 697 594,43	19 858 594,43
III. Kapitał (fundusz) rezerwowo z aktualizacji wyceny	3 192,11	3 192,11
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 000 079,95	2 909 538,47
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	3 218 411,91	3 525 607,32
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	55 048 516,12	56 521 783,03
I. Rezerwy na zobowiązania	4 672 870,05	5 196 581,94
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	46 748 365,92	46 860 586,87
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 627 280,15	4 464 614,22
RAZEM PASYWA	137 194 470,75	137 536 893,03

PŁOCKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko - Własnościowa
 ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU

Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA

Agnieszka Kuświk

PREZES

Mariusz Pakulski



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ
 SPORZĄDZONY ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Tabela nr 4

L.P.	Wyszczególnienie	- kwoty w złotych	
		Wartość na 31.12.2024	Wartość na 31.12.2025
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	91 830 990,11	99 119 237,55
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	92 532 942,11	99 560 348,55
III.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	- 701 952,00	- 441 111,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej		
I.	Amortyzacja	89 993 350,93	98 059 700,87
II.	Zużycie materiałów i energii	343 445,50	149 094,23
III.	Usługi obce	41 554 476,37	47 169 104,29
IV.	Podatki i opłaty	12 911 419,62	13 526 591,45
V.	Wynagrodzenia	8 373 982,01	8 350 007,10
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 662 818,87	12 169 007,88
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 729 332,02	2 832 668,67
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12 417 876,54	13 863 227,25
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)		
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 837 639,18	1 059 536,68
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	590 879,31	748 644,95
II.	Dotacje	-	200,00
III.	Inne przychody operacyjne	-	-
E.	Pozostałe koszty operacyjne	590 879,31	748 444,95
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	659 345,58	701 635,45
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	500 455,45	475 920,07
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)	158 890,13	225 715,38
G.	Przychody finansowe	1 769 172,91	1 106 546,18
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	2 168 141,93	2 291 718,14
II.	Odsetki	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	2 168 141,93	2 291 718,14
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe		
I.	Odsetki	13 763,28	20 904,26
II.	Strata ze zbycia inwestycji	81,00	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk/Strata brutto (F+G+H)	13 682,28	20 904,26
J.	Podatek dochodowy	3 923 551,56	3 377 360,06
K.	Wynik netto (I-J)	824 182,00	861 718,00
	w tym:	3 099 369,56	2 515 642,06
	Wynik na GZM	- 119 042,35	- 1 009 965,26
L.	Wynik netto na działalności gospodarczej	3 218 411,91	3 525 607,32

PŁOCKA
 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko - Własnościowa
 ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU

Elżbieta Czerwińska

ZASTĘPCA PREZESA

Agnieszka Kuświk

PREZES

Mariusz Pakulski

