

Omówienie sprawozdania Zarządu z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w roku 2008.

ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE.

Stosownie do § 95 ust. 1 Statutu Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej działał, w 2008 roku, w następującym, niezmiennym 3 – osobowym składzie:

1. **Jan Karol Rączkowski** – Prezes Zarządu, który nadzoruje bezpośrednio całokształt spraw prawnych, członkowsko–mieszkaniowych, związanych z zarządzaniem prawami do lokali i przekształceniami własnościowymi wynikającymi z ustaw, całokształt spraw pracowniczych oraz BHP i p.poż., OC, związanych z doskonaleniem systemu zarządzania jakością, społeczno–kulturalnych, a całokształt spraw związanych z gospodarką lokalami o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.
2. **Krystyna Jadwiga Wrzeszczyńska** – Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych, która nadzoruje całokształt spraw finansowo–księgowych, w tym prawidłowość: prowadzenia ksiąg rachunkowych, przygotowywania projektów planów finansowych, stosowania ustaw podatkowych, sporządzania sprawozdań i bilansów, gospodarowania środkami pieniężnymi i ich zabezpieczenia, prowadzenia windykacji należności, funkcjonowania systemu informatycznego gospodarowania funduszami Spółdzielni z wyłączeniem funduszu remontowego oraz rozliczania i wydatkowania funduszu remontowego.
3. **Zofia Grażyna Kędzierska** - Członek Zarządu, ds. Zarządzania Nieruchomościami, która bezpośrednio nadzoruje: całokształt spraw techniczno – eksploatacyjnych, w tym sprawy techniczno – eksploatacyjne związane z nadzorem budowlanym, opracowywanie projektów planów remontów nieruchomości i innych składników majątku oraz gospodarkę funduszem remontowym, przygotowywanie realizacji robót remontowych i nadzór nad ich wykonaniem, sprawy techniczno – eksploatacyjne w zakresie ich zgodności z obowiązującymi przepisami tym zakresie (ustawy, rozporządzenia, branżowe warunki techniczne odbioru eksploatacji, wymagania UDT, polskie normy i in.), sprawy związane z gospodarką

lokalami i nieruchomościami, w tym sprawy własnościowej majątku, sprawy związane z gospodarką transportową i magazynową, oraz gospodarką zieleni na terenach spółdzielczych osiedli mieszkaniowych, sprawy związane z przygotowaniem i realizowaniem inwestycji nie zastrzeżone do podejmowania decyzji kolegialnie

W okresie 2008 roku Zarząd odbył 55 protokołowanych posiedzeń. Zarząd prowadził pracę w oparciu o plan pracy – sporządzany w okresach półrocznych, zawierający grupy tematyczne, które wyczerpywały zagadnienia występujące w Spółdzielni.

Stałym porządkiem obrad były następujące zagadnienia rozpatrywane kolegialnie przez Zarząd: sprawy członkowsko – mieszkaniowe (rozpatrywane cotygodniowo), sprawy finansowo – gospodarcze Spółdzielni (rozpatrywane co kwartał), sprawy pracownicze i socjalne, a także sprawy związane z realizacją ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Efektom kolegialnej pracy Zarządu były podejmowane uchwały w zakresie bieżących spraw, przygotowywanie materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej, Zebrania Grup Członkowskich i Zebranie Przedstawicieli.

Do terminu obrad Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli nie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie zmiany Statutu PSML-W, uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30 listopada 2007 roku, co spowodowało że do czasu zarejestrowania tych zmian postanowienia dotychczasowego statutu pozostawały w mocy. W 2008 roku odbyły się Zebrania Grup Członkowskich i Zebranie Przedstawicieli, które zostały zwołane przez Zarząd Spółdzielni i obradowały zgodnie z postanowieniami Statutu w brzmieniu obowiązującym od 6 września 2006 roku, regulującymi funkcjonowanie tych zebrań.

Natomiast zmiany Statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30 listopada 2007 roku zostały wpisane Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15.05.2008 roku. Do końca 2008 roku zostały opracowane projekty regulaminów wewnętrznych dostosowujące zapisy do postanowień zmienionego Statutu i przekazane do Rady Nadzorczej w celu ich uchwalenia. Rada Nadzorcza uchwaliła wszystkie regulaminy wynikające ze zmienionego Statutu.

Zarząd uczestniczył także w posiedzeniach Rady Nadzorczej, a ponadto każdorazowo na zaproszenie Rad Osiedli w ich posiedzeniach uczestniczył członek Zarządu.

Działalność Zarządu poddawana była kontroli Rady Nadzorczej.

Przeprowadzone były również następujące kontrole zewnętrzne:

1. **ZUS O/ Płock** Wydział Kontroli Płatników Składek – Kontrola obejmowała:
 - a) prawidłowość i rzetelność obliczania, potrącania i opłacania składek oraz innych składek i wpłat do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego .
 - b) ustalanie uprawnień do świadczeń pieniężnych z ubezpieczenia społecznego w razie choroby i macierzyństwa, zasiłków rodzinnych, pielęgnacyjnych i wychowawczych oraz świadczeń rodzinnych, wypłacanie świadczeń i zasiłków oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
 - c) prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe oraz o ustalenie kapitału początkowego.
 - d) prawidłowość wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych do celów ubezpieczeń społecznych.

Nie sformułowano wniosków pokontrolnych

2. **Kancelaria Księgowa „Wasiak i Sztylko”** spółka cywilna, 09- 500 Gostynin, ul. Ziejkowa 5 – w zakresie zakończenia badania sprawozdania finansowego za rok 2007 oraz rozpoczęcia badania sprawozdania finansowego za rok 2008. Sprawozdanie finansowe za 2007r. zostało przyjęte na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 09-05-2008r.

4. **Najwyższa Izba Kontroli w Warszawie** w zakresie wykorzystania na cele budowlane środków funduszy utworzonych w Banku Gospodarstwa Krajowego w okresie od 01stycznia 2005 r. do dnia zakończenia kontroli. Spółdzielnia korzystała ze środków publicznych wyłącznie przy realizacji programu termomodernizacji budynków mieszkalnych znajdujących się w jej zasobach. Najwyższa Izba Kontroli w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 17 czerwca 2008 roku pozytywnie oceniła wykorzystanie przez Spółdzielnię tych środków przeznaczonych na docieplenie budynków mieszkalnych.

Nie sformułowano wniosków pokontrolnych.

5. **Obwodowy Urząd Miar w Płocku** w zakresie :

- a). przestrzegania obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas użytkowania przyrządów pomiarowych, wykonywania pomiarów i wyrażania wartości wielkości fizycznych w gospodarce, ochronie zdrowia i bezpieczeństwa publicznego oraz przy czynnościach o charakterze administracyjnym;
 - b). 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, których mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach,
 - c) przestrzegania spełnienia warunków właściwego stosowania przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej.
- Brak uwag kontrolujących.

6. PKO BP S.A Oddziału 2 w Płocku – w zakresie:

- a) rozliczenia wpłat, naliczania odsetek od zadłużenia wobec banku i budżetu państwa przeprowadzona w dniu 17.06.2008 r.,
- b) wysokości wpłat wniesionych przez lokatorów za III kwartał 2008 r. z przeznaczeniem na spłatę kredytu mieszkaniowego na spłatę kredytu mieszkaniowego, przeprowadzona w dniu 07.11.2008 r. roku.

Nie sformułowano wniosków pokontrolnych

W 2008 roku zostały przeprowadzone dwa audyty nadzoru, które potwierdziły funkcjonowanie w Spółdzielni Systemu Zarządzania Jakością zgodnego z normą PN – EN 9001 – 2000, spełniania jej wymogów oraz dodatkowo ciągle doskonalenie Systemu, tak aby w jak największym stopniu zaspokoić oczekiwania przede wszystkim członków naszej Spółdzielni, ale również i innych jej klientów. Audyt przeprowadzony w listopadzie 2008 r. skupił się na przeglądzie strategicznym systemu zarządzania jakością. Główny nacisk został położony na ocenę trzyletniego okresu funkcjonowania systemu w Spółdzielni. W raporcie audytor zawarł zdanie: „W związku z dokonanymi ustaleniami rekomenduje się podtrzymanie certyfikatu systemu zarządzania ISO 9001”.

Rok 2008 był rokiem jubileuszu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej.

Spółdzielnia działa na rynku Płockim już od 50 lat. Zebrania założycielskie Spółdzielni odbyły się w marcu 1958 r., a rejestracja przez Sąd Powiatowy w Płocku w rejestrze spółdzielni odbyła się 28 maja 1958 r.

W 2008 roku staraliśmy się podkreślić półwiecze działalności Spółdzielni, między innymi poprzez zorganizowanie spotkania jubileuszowego z pracownikami, byłymi pracownikami oraz przedstawicielami firm współpracujących w Spółdzielczym Domu Kultury. Podczas imprez organizowanych przez SDK i kluby osiedlowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych propagowaliśmy historię i dzień dzisiejszy naszej Spółdzielni.

O jubileuszu informowaliśmy naszych członków w wydanej w marcu 2008r. gazetkę „Głos PSML-W” i dostarczonej do każdego mieszkania. Gazetka ta zawierała, oprócz informacji bieżących również informacje przybliżające historię i rozwój Spółdzielni w okresie jej 50-lecia.

CZŁONKOWIE PSML-W

Według stanu na dzień **31.12.2008r** Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa liczyła - **17101** członków w tym:

- 17026 członków będących osobami fizycznymi posiadającymi prawo do lokalu /mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu/

- 58 członków oczekujących na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni.
- 17 członków będących osobami prawnymi, którzy posiadają prawo do lokalu /mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu/

W 2008r liczba członków zmniejszyła się o **285** osób w tym:

- 284 osoby, które nabyły na rynku wtórnym, tytuł prawny do lokalu bez uzyskania członkostwa w PSML-W.
- na skutek rezygnacji 1 członka oczekującego, na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni.

Jednocześnie w 2008r liczba członków uległa zwiększeniu się o **9** osób, w stosunku do których Rada Nadzorcza uchyliła swoje poprzednie uchwały dotyczące pozbawienia ich członkostwa w Spółdzielni.

W zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych aktualnie przeważają następujące działania związane z przeniesieniem praw do lokali na odrębną własność oraz związane z aktualizowaniem praw do lokali (sprzedaż, zamiany, postępowania spadkowe, podziały majątku, itp.)

Wnioski członków kierowane do Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, przedkładane są na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji o których zainteresowani informowani są na piśmie.

Pisemnie informuje się osoby o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa itp.

O decyzjach podjętych przez Zarząd Spółdzielni terminowo informuje zainteresowanych na piśmie.

Przygotowywane są dokumenty, celem przedłożenia w kancelarii notarialnej, niezbędne do zawarcia aktu notarialnego umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- członków Spółdzielni
- ksiąg wieczystych,
- mieszkań z odzysku
- członków oczekujących,
- ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- zbycia lokali,
- zamiany mieszkań

Ponadto rejestrowane są wnioski osób ubiegających się o przeniesienie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność.

W roku sprawozdawczym realizowane były wnioski, które dotyczyły:

- nabycia prawa do lokalu na rynku wtórnym - 396
- wzajemnych zamian mieszkań - 20
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w wyniku dokonanej zamiany - 6
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r - 30
- przywrócenia członkostwa po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni - 9
- osób ubiegających się o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność - 151
- osób ubiegających się o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność - 270

Trwa wdrażanie systemu członkowsko- mieszkaniowego w oparciu o zintegrowany system wspomagający zarządzanie Spółdzielni. Jest to proces długotrwały z uwagi na dużą ilość historycznych danych niezbędnych do wprowadzenia do programu.

Na dzień 31.12.2008r. wprowadzono i zaktualizowano 4150 akt osobowych pozostało do wprowadzenia 9620 teczek.

Obsługa interesantów zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych odbywa się na bieżąco. Sprawy wymagające decyzji Zarządu są przedstawiane i podejmowane decyzje Zarządu na cotygodniowych posiedzeniach.

Na bieżąco aktualizowana jest strona internetowa Spółdzielni w zakresie postępowań w typowych przypadkach porządkowania stanu prawnego lokali, wzorów wniosków i stanie spraw w zakresie przekształceń praw do lokali.

REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANOWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI.

Zakończony został proces przygotowywania i podejmowania uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (ogółem: 302 projekty uchwał oraz 311 uchwał ostatecznych). Do podjęcia pozostały jeszcze uchwały dla 3 budynków handlowo-usługowych (przy ul. Kochanowskiego 35, ul. Tysiąclecia 10 oraz przy al. Kobylińskiego 6). Planowana realizacja w/w zadania - 2009 rok. Na każdy pisemny wniosek o przeniesienie spółdzielczego prawa do lokalu na odrębną własność zainteresowany otrzymuje pisemną informację o procesie i sposobie realizacji jego wniosku.

W związku z bardzo dużym zainteresowaniem przekształceniem, udostępniona została również strona internetowa, na której zamieszczane są aktualne informacje dotyczące tego procesu oraz odpowiednimi przepisami prawnymi.

Według stanu na początek lipca 2007r. zostało ustanowionych 659 aktów notarialnych odrębnej własności 661 lokali.

Ponadto na początek lipca 2007r. było złożonych 418 wniosków osób posiadających lokatorskie prawo do lokalu, które nie przystąpiły do zawarcia aktów notarialnych ze względu na obowiązujące wówczas wysokie koszty przekształceń.

Do tej liczby złożonych wniosków należy dodać około 800 wniosków z mieszkań własnościowych którzy złożyli wnioski przed 30 czerwcem 2007r, Otrzymali propozycję zawarcia aktów notarialnych, nie przystąpili do nich i obecnie ponawiają chęć jego zawarcia.

Po wejściu w życie kolejnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r., umożliwiającej między innymi przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności za spłatę nominalnej kwoty umorzenia kredytu (obowiązuje od dnia 31 lipca 2007r.), do Spółdzielni wpłynęła ogromna ilość wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, przede wszystkim od członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu.

Od 1 lipca 2007r. do 31 grudnia 2007 r. do Spółdzielni wpłynęło 2299 wniosków.

W okresie od 31 lipca 2007r. do końca 2007r. zostało zawartych kolejnych 517 aktów notarialnych odrębnej własności lokali po spłacie nominalnej kwoty umorzenia kredytu.

Kolejnych 421 wniosków wpłynęło w ciągu 2008 roku, z tego:

- 151 - o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność
- 270 - o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu w odrębną własność

W 2008 roku zawarto **1995** aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności 1996 lokali, w tym:

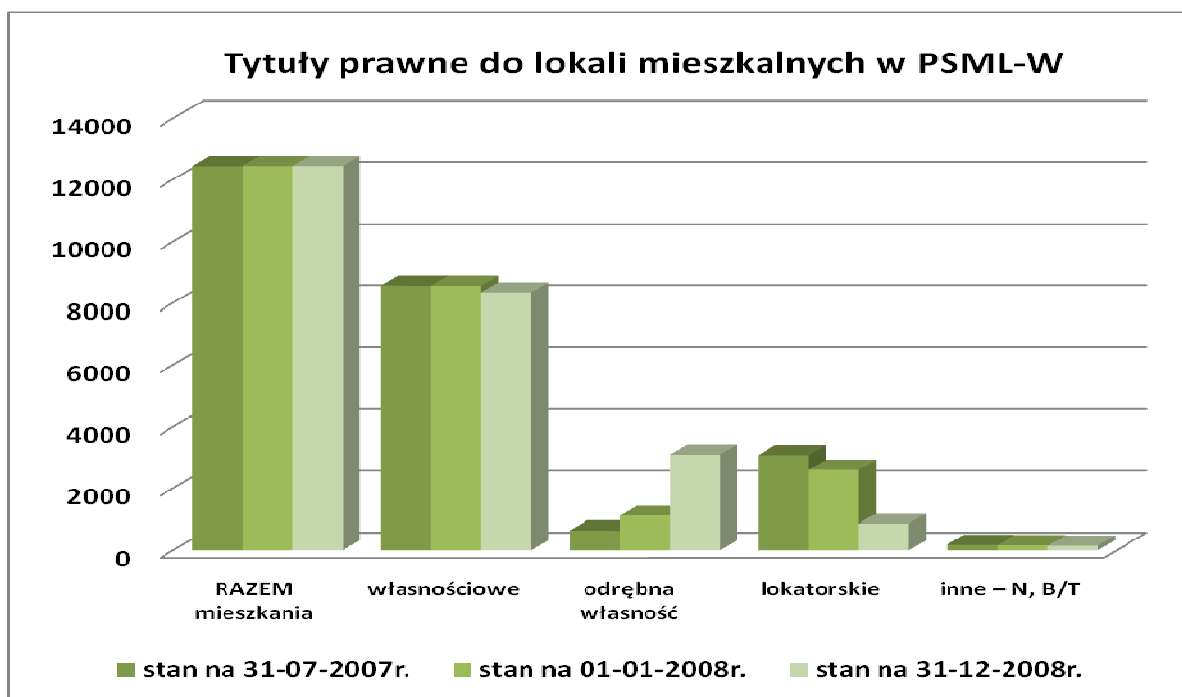
- 1728 - z osobami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 254 - z osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 5 - z osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,
- 5 - z członkami oczekującymi w ramach pierwszeństwa, zgodnie z art.11 ust 2, u.o.s.m. z dnia 15 grudnia 2000r.,
- 3 – z osobami wyłonionymi w drodze przetargu.

Łącznie od początku obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do końca 2008r. zostało zawartych 3171 aktów notarialnych ustanowienia 3174 odrębnych własności lokali.

W związku z zaistniałą sytuacją PSML-W nawiązała współpracę ze wszystkimi pięcioma notariuszami w Płocku i jednym notariuszem spoza Płocka, który sporządza akty w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od 31 lipca 2007r: tj od daty wejścia życie ustawy o zmianie ustawy osm do dnia 31 grudnia 2008r. nastąpiły zasadnicze zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższa tabela.

PSML-W mieszkania w Płocku	stan na 31-07-2007r.	stan na 01-01-2008r.	stan na 31-12-2008r.
lokatorskie	3078	2600	850
własnościowe	8555	8552	8319
odrębna własność lokali	632	1114	3112
inne – najem, bez tytułu prawnego	167	166	151
RAZEM mieszkania	12432	12432	12432



Przy realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali Spółdzielnia przyjęła założenie, że w pierwszej kolejności będą realizowane wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Szczególne znaczenia nabrała kwestia realizacji tych wniosków w przypadku mieszkań lokatorskich, gdyż od 31 lipca 2007r. pojawiła się możliwość przekształcenia lokatorskich praw do lokali w odrębną własność po wpłacie jedynie nominalnej kwoty umorzenia kredytu. Z uwagi na skutki wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 r., utrzymujące w mocy do dnia 31.12.2009 r. przepisy korzystne dla posiadaczy praw lokatorskich, realizacja wniosków w tym zakresie będzie w dalszym ciągu traktowana jako najpilniejsze zadanie Spółdzielni.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Według stanu na dzień 31.12.2008r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 736 działek o powierzchni 1 070 806 m² z tego:

- 9 działek o pow. 3.945 m² będące własnością
- 250 działek o pow. 514.995 m² będące współwłasnością
- 477 działek o pow. 551 866 m² będące w wieczystym użytkowaniu.

Zasoby PSML-W zlokalizowane są w pięciu osiedlach: Kochanowskiego, Tysiąclecia (w tym zasoby w Bielsku), Łukasiewicza, Dworcowa, Rembielińskiego (w tym grunty w Maszewie). Zasoby Spółdzielni to: 202 budynki mieszkalne wielorodzinne, 32 pawilony, 53 garaże samochodowe (w tym 1 wielopoziomowy), 1 obiekt boksów motocyklowych oraz 5 segmentów mieszkalnych jednorodzinnych w Bielsku. Strukturę zasobów na dzień 31.12.2008 r. przedstawia poniższa tabela.

ZASOBY W PŁOCKU

Wyszczególnienie	PSML -W	
	ogółem	w tym z odrębną własnością lokali
1	2	3
I.BUDYNKI MIESZKALNE		
1. Ilość obiektów	202	200
2. Ilość lokali ogółem	12 578	3 123
w tym:		
mieszkalnych	12 426	3 111
użytkowych	108	11
garaży	44	1
3. Powierzchnia ogółem	558 632,72	141 815,70
w tym:		

mieszkalna użytkowa garaży	550 436,34 7 487,11 709,27	140 580,13 1 220,08 15,49
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE		
1. Ilość obiektów	32	1
2. Ilość lokali ogółem	160	3
w tym:		
użytkowych	158	2
mieszkalnych	1	1
3. Powierzchnia ogółem	22 189,36	205,30
w tym:		
użytkowa	22 112,96	128,90
mieszkalna	76,40	76,40
III. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU		
1. Ilość obiektów	51	
2. Ilość garaży	555	
3. Powierzchnia	8 863,17	
IV. GARAŻ WIELOPOZIOMOWY		
1. Ilość obiektów	1	
2. Ilość lokali ogółem	388	
w tym:		
garaży	379	
lokali użytkowych	9	
3. Powierzchnia ogółem	6 186,45	
W tym:		
garaży	5 839,65	
lokali użytkowych	346,80	
V. BOKSY MOTOCYKLOWE		
1. Ilość obiektów	1	
2. Ilość boksów	12	
3. Powierzchnia	30,00	
VI. OGÓŁEM PŁOCK		
1. Ilość obiektów	287	201
2. Ilość lokali	13 693	3 126
3. Powierzchnia	595 901,70	142 021,00
ZASOBY W BIELSKU		
I. SEGMENTY MIESZKALNE JEDNORODZINNE		
1. Ilość segmentów	5	
2. Powierzchnia	445,00	
II. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH		
1. Ilość obiektów	1	
2. Ilość garaży	11	
3. Powierzchnia	198,00	

Wiek eksploatowanych 202 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550.436,34 m² przedstawia się następująco:

Rok oddania budynków do eksploatacji	Ilość budynków sztuki	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - m²
1	2	3
do 1960	9	8.930,20
1961 – 1970	51	131.136,71
1971 – 1980	107	330.058,17
1981 – 1990	24	50.924,13
1991 – 2000	10	28.384,03
od 2001	1	1.003,10

Proces ustanowienia odrębnej własności lokali rozpoczął się 16.10.2003 roku, w momencie gdy został podpisany pierwszy akt notarialny ustanawiający odrębną własność lokalu. Skutkuje to zmianą stanu zasobów PSML – W. W wyniku ustanowienia odrębnej własności, z roku na rok ubywa lokali będących własnością Spółdzielni, wyodrębnione lokale stają się własnością osób, na które została przeniesiona własność.

Według stanu na dzień 31-12-2008 roku odrębna własność ustanowiona została dla 3174 lokali tj: dla 3143 lokali w 206 budynkach w Płocku i 31 segmentów mieszkalnych w Bielsku o łącznej powierzchni użytkowej 147.875,85 m² oraz dokonano sprzedaży nieruchomości gruntowych wraz z przeniesieniem prawa własności budynkowej do której przysługiwało dotychczas własnościowe prawo do lokalu (budynek jedno lokalowy) dla 4 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1593,14 m².

Na dzień 31-12-2008r. Spółdzielnia pełniła zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy osm w 201 budynkach dla 3126 lokali stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej 142.012,00m², w tym:

- W 200 budynkach mieszkalnych dla 3123lokali o powierzchni użytkowej 141.815,70 m² (3111 lokali mieszkalnych, 11lokali użytkowych, 1 lokal garażowy),
- W 1 pawilonie dla 3 lokali o powierzchni użytkowej 205,30 m² (1 lokal mieszkalny i 2 lokale o innym przeznaczeniu).

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,
- 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,
- wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków, w których jest wymagalne,
- zapewnienie oświetlenia części wspólnych w budynkach,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątanania klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń i pojemników do gromadzenia nieczystości stałych i usuwania odpadów,
- współpraca z organami samorządowymi, reprezentującymi członków.

Utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów oraz jego poprawę określają programy Spółdzielni w zakresie działalności gospodarki konserwacyjno - naprawczej i remontowej .

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 PSML-W, a w szczególności: konserwację bieżącą w osiedlach, konserwację anten TV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroforni i działalność pogotowia awaryjne wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o roczne i wieloletnie (minimum pięcioletnie) plany remontów, opracowywane na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków oraz ich otoczenia. Roczne plany remontów uwzględniają założenia wynikające z wieloletnich planów remontów.

Plany remontów sporządzają Administracje Osiedli, które po zaopiniowaniu przez Rady Osiedli oraz opracowaniu projektów planów remontów dla całych zasobów przez Zarząd przedkładane są do uchwalenia Radzie Nadzorczej

Spółdzielni. Najważniejsze programy remontów przedkładane są do uchwalenia przez najwyższy organ Spółdzielni – Walne Zgromadzenie jako zamierzenia w zakresie kierunków pracy Spółdzielni.

Prace remontowe w 2008 roku prowadzone były wg uchwalonego planu robót remontowych na 2008 rok. Wykonawstwo 45 zadań remontowych wymagało uzyskania z UM Płocka 26 decyzji udzielających pozwolenia na roboty budowlane i 19 zgłoszeń prac remontowych. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2008 zostało przeprowadzonych 114 postępowań przetargowych (unieważniono 22 postępowania) w tym:

- 90 postępowań w trybie przetargu nieograniczonego z tego 72 post. skuteczne na kwotę 10.553,9 tys. złotych – 18 postępowań zostało unieważnionych,
- 19 postępowań w trybie przetargu ograniczonego z tego 15 postępowania skutecznych na kwotę 749,6 tys. złotych – 4 postępowania zostały unieważnione,
- 5 postępowań w trybie zapytania o cenę na kwotę 85,6 tys. złotych.

Ponadto w 2008 roku udzielono 197 zamówień z wolnej ręki w tym:

- 16 postępowań na kwotę 353,9 tys. złotych po cenach zamówień wcześniej realizowanych w drodze postępowań przetargowych,
- 5 postępowań na kwotę 106,4 tys. złotych z uwagi na szczególne okoliczności, których nie można było przewidzieć, a ich realizacja wymagała natychmiastowego wykonania,
- 176 postępowań na kwotę 824,4 tys. złotych – zamówienia o wartości nie przekraczającej 3 tysiące EURO.

Postępowania przetargowe poprzedzane były ogłoszeniami (publikacja w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni) oraz przygotowaniem materiałów przetargowych, które przekazywano zainteresowanym oferentom. Rozpatrzenia ofert dokonywały komisje powoływane przez Zarząd, które ze swoich prac sporządzały protokoły i przedkładały Zarządowi. Należy podkreślić, iż zlecenie robót wykonawcom wyłanianym w drodze przetargów, umożliwiało wybór najkorzystniejszych ofert, a tym samym na racjonalne wykorzystanie środków finansowych powierzonych przez mieszkańców.

Realizacja programu Spółdzielni w zakresie działalności gospodarki remontowej następuje zgodnie z zamierzeniami planu robót remontowych z jednoczesnym ewidencjonowaniem poniesionych wydatków wynikających z wystawionych faktur za wykonane roboty.

Z realizacji tych zamierzeń, postępu robót remontowych oraz wykorzystania środków przewidzianych w planie sporządzane są sprawozdania. W 2008 roku przedmiotowe rozliczenia były tematem 3 posiedzeń Zarządu i 2 Rady Nadzorczej.

Zakres wykonanych w roku 2008 robót remontowych zawarto w realizacji Uchwały Nr 12 / 2008 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 09.05.2008r.

Nakłady poniesione w 2008 roku na remonty to ogółem 12,67 mln złotych z tego: na remonty części wspólnych w budynkach mieszkalnych 11,49 mln zł, części wspólnych w pawilonach 0,45 mln zł, oraz nieruchomości do wspólnego korzystania 0,73 mln zł.

W zakresie remontów części wspólnych w budynkach mieszkalnych należy zaliczyć przede wszystkim roboty termomodernizacyjne, których koszt realizacji to ponad 7,38 mln zł, wymianę dźwigów osobowych 0,77 mln zł, remont terenów utwardzonych 0,45 mln zł, wymianę instalacji wod – kan. 0,74 mln zł, partycypację w kosztach wymiany okien w mieszkaniach 0,44 mln zł, malowanie klatek schodowych 0,33 mln zł. oraz 1,38 mln pozostałe rodzaje robót.

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2008 roku:

1. Roboty termomodernizacyjne na 19 budynkach przy ulicy: Kochanowskiego 26, Lotników 3, Jachowicza 35, Krzywoustego Dąbrówki 3, Łukasiewicza 12, Kobylińskiego 14, Królowej Jadwigi 2, Wolskiego 5, 5/1, 5/2, Łukasiewicza 22, Chopina 64, 66, Reja 19, Kossobudzkiego 4,6, Rutskich 8, Rembielińskiego 13.
2. Remont 6 dźwigów osobowych w budynkach przy ulicy: P. Kołodzieja 3 – 2 szt., Miodowa 16 – 2 szt, Mickiewicza 19 – 1 szt, Płoskiego 1/1 – 1 szt.
3. Wymiana 97 pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych w 31 budynkach.
4. Wymiana instalacji zw, cw i cyrkulacji w 2 budynkach
5. Wymiana instalacji zw, cw i cyrkulacji – poziomy w 11 budynkach
6. Remont 19 klatek schodowych w 8 budynkach.
7. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany 1566 sztuk okien w różnych formach przewidzianych regulaminem, wymiana 109 m² stolarki w 6 pawilonach.
8. Remont 9 906 m² powierzchni utwardzonych.
9. Remont 10 szt. altanek śmietnikowych.

Od 2004 roku Spółdzielnia sukcesywnie realizuje program termomodernizacji budynków mieszkalnych, który co roku stanowi największą i jednocześnie najbardziej kosztowną pozycję w planie remontowym. W latach 2004 – 2008 wykonano termomodernizację 86 budynków, na które poniesiono nakłady finansowe w wysokości ponad 28

mln zł. Realizacja tegoż zadania jest przedsięwzięciem długoletnim i zawsze była poprzedzona wykonaniem audytów energetycznych, projektów budowlanych z kolorystyką oraz uzyskaniem decyzji - pozwolenia na wykonawstwo robót.

Zgodnie z Ustawą o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych Spółdzielnia występowała z wnioskami do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie premii termomodernizacyjnej. Premia termomodernizacyjna jest formą pomocy Państwa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne. Jest ona przyznawana przez BGK w wysokości 25% kwoty kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia. Premia termomodernizacyjna przysługuje tylko inwestorom korzystającym z kredytu. Podstawowym warunkiem formalnym ubiegania się o premię jest przedstawienie audytu energetycznego, który określa wartość robót, wysokość kredytu oraz premii termomodernizacyjnej. Spółdzielnia po spełnieniu wszystkich nałożonych wymagań otrzymała za lata 2004 – 2008 decyzje o przyznaniu premii termomodernizacyjnych na łączną kwotę 3.867,7 tys. zł, z tego do końca 2008r. wpłynęła kwota w wysokości 2.841,7 tys. złotych, a w miesiącu I i II 2009 roku otrzymała 866,6 tys. zł. Pozostała do zrealizowania przez BGK kwota 159,4 tys. zł).

W budynkach oprócz zadań określonych w audytach energetycznych: ocieplenia ścian zewnętrznych i stropodachów, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku, montażu zaworów podpionowych na instalacji c.w. i centralnego ogrzewania, wykonywano również prace obejmujące m.in. remont podestów i schodów do klatek schodowych, posadzek i płyt osłonowych balkonowych, opasek wokół budynków oraz nasadzeń drzew i krzewów, które w znacznym stopniu wpłynęły na estetykę budynków i ich otoczenia.

W IV kwartale 2008r. zostały opracowane i uchwalone wieloletnie plany wydatków na remonty na lata 2009 – 2013, a w styczniu br. roczne plany wydatków na remonty na 2009 rok. Zgodnie z postanowieniami § 66 ust 2 Statutu roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości, w których może być ustanowiona odrębna własność lokali oraz roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni. Ważniejsze roboty remontowe przewidziane do realizacji w 2009 roku przedstawione zostały w projekcie kierunków pracy Spółdzielni w 2009 roku.

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2008 r.

Wartości w tysiącach złotych z
jednym znakiem po przecinku

Lp	Wyszczególnienie	PSML-W		
		Wpływy	Wydatki	Wynik
1	2	3	4	5
0	Bilans otwarcia 2008	1 608,6		1 608,6
1.	Remonty części wspólnych w budynkach mieszkalnych	10 358,0	11 065,1	- 707,1
2.	Remonty części wspólnych w pawilonach	332,6	449,5	- 116,9
3.	Remonty części wspólnych w garażu wielopiętrowym przy ul. Rutskich 7	4,8	1,6	3,2
4.	Remonty nieruchomości do wspólnego korzystania w poszczególnych osiedlach	652,3	729,1	- 76,8
5.	Remonty części wspólnych w zasobach w Bielsku	3,2	0	3,2
6.	RAZEM 1-5:	11 350,9	12 245,3	- 894,4
7.	Inne	1 737,6	767,1	970,5
	w tym:			
	a) Premia termomodernizacyjna	679,4	0	679,4
	b) Wpłaty z przekształconego prawa do lokalu - bieżący rok	0	0	0
	c) Z podziału nadwyżki bilansowej za 2007r.	787,7	0	787,7
	d) Pozostałe	270,5	767,1	- 496,6
8.	RAZEM za rok 2008 (w. 6 +7)	13 088,5	13 012,4	76,18
9.	Stan funduszu na dzień 31.12.2008 (rok 2008 + BO)	14.697,1	13 012,4	1 684,7

W porównaniu z latami poprzednimi nie występuje zasilenie funduszu remontowego wpłatami z tytułu przekształceń lokatorskich praw do lokali na odrębną własność. W poprzednich latach takie zasilenie corocznie występowało.

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii cieplnej oraz prawidłowe jej wykorzystanie. Energia cieplna do wszystkich budynków z wyłączeniem budynków przy ul. Kolegialnej 30 i 38 (kotłownie lokalne) dostarczana jest z sieci ciepłowniczej. Gospodarka cieplna prowadzona jest w oparciu o planowane założenia energii cieplnej, które określają wysokość zaliczkowych stawek za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej i są podstawą do wnioskowania i uchwalenia ich wysokości przez Zarząd.

Prowadzona jest ewidencja zużycia energii cieplej na poszczególne nieruchomości w skali miesiąca oraz sporządzane zestawienia zużycia ciepła dla okresu grzewczego i letniego. Sporządzone w ten sposób zestawienia służą do analizy zużycia ciepła w odniesieniu do powierzchni użytkowej nieruchomości w skali roku oraz w okresie sezonu grzewczego i letniego. Ponadto sporządzane są zestawienia kosztów i wpływów energii cieplej, które stanowią podstawę do rozliczenia energii z użytkownikami.

Do innych ważnych zadań Spółdzielni należy również 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. W tym celu wykonywanych jest szereg prac mających na celu zabezpieczyć zasoby przed skutkami zimy. Ponadto w celu sprawnego prowadzenia akcji zimowej zostaje powoływany przez Prezesa PSML-W zespół koordynacyjny, który czuwa nad prawidłowym przebiegiem akcji zgodnie z wydanymi postanowieniami.

Po zakończeniu okresu zimowego rozpoczyna się przygotowanie zasobów do okresu wiosenno – letniego. W szczególności są to prace związane z usuwaniem zniszczeń spowodowanych skutkami zimy: naprawy terenów utwardzonych, ograbianie terenów zielonych oraz pielęgnacja krzewów i drzewostanu. Najważniejszym zadaniem tego okresu jest generalny przegląd terenów zabawowych, przygotowanie ich i bieżąca kontrola nad prawidłowym funkcjonowaniem, zapewniającym dzieciom bezpieczne korzystanie.

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami niejednokrotnie napotyka na różne problemy tj. niedostatek przestrzeni (brak miejsc postojowych), dewastacja (kabiny dźwigowe, ściany klatek schodowych i elewacji, ławki parkowe, urządzenia zabawowe), nieprzestrzeganie zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju, bezkonfliktowego zamieszkiwania, usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta, suszenia bielizny, przebywania psów poza obrębem mieszkania, społecznego sprzątnięcia klatki schodowej). Usuwanie zniszczeń spowodowanych dewastacją – lekkomyślnością młodzieży wymaga wyłożenia środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na inny cel np. na zakup urządzeń zabawowych dla dzieci.

DANE FINASOWE ZA 2008 rok:

Sprawozdanie finansowe Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej za rok obrotowy 2008 obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 145.303.467,46 zł.
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2008 do dnia 31 grudnia 2008 wykazujący zysk netto w kwocie 2.672.708,66 zł
- 3) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r., wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę 19.198.583,31 zł.
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2008 r. wykazujący przyrost środków o 2.588.947,94 zł
- 5) informację dodatkową, w tym dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawowe dane finansowe za 2008 rok – stan na 31.12.2008 r.:

- wartość aktywów trwałych 115.255 tys. zł, w tym:
 - wartości niematerialne i prawne – 43 tys. zł
 - rzeczowe aktywa trwałe – 113.497 tys. zł
 - należności długoterminowe - 1.680 tys. zł
 - inwestycje długoterminowe - 35 tys. zł
- wartość aktywów obrotowych 30.048 tys. zł, w tym:
 - zapasy – materiały - 54 tys. zł
 - należności krótkoterminowe - 4.203 tys. zł
 - inwestycje krótkoterminowe – 24.356 tys. zł
 - rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) – 1.435 tys. zł
- wartość kapitałów w pasywach bilansu – 132.592 tys. zł
 - w tym zysk netto - 2.673 tys. zł
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 12.711 tys. zł, w tym:
 - rezerwy na zobowiązania - 215 tys. zł
 - zobowiązania długoterminowe - 1.674 tys. zł
 - zobowiązania krótkoterminowe:
 - kredyt krótkoterminowy w BOŚ – 1.832 tys. zł
(termomodernizacyjny)
 - zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów – 7.228 tys. zł
 - fundusze specjalne - 1.762 tys. zł

W wyniku porównania aktywów i pasywów za rok 2008 i rok ubiegły 2007, stwierdza się zmniejszenie się sumy bilansowej o 11,07 % (rok 2007 – spadek o 7,10 %.).

W 2008 roku intensywny proces wyodrębniania się lokali miał wpływ na zmniejszenie się majątku trwałego oraz funduszy (wkładów mieszkaniowych i budowlanych), co spowodowało tak znaczny spadek sumy wysokości sumy bilansowej.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 20.767 tys. zł (15,27%), w tym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało spadek wartości bilansowej majątku o 17.106 tys. zł, natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia), jego wartość zmalała o ponad 3.600 tys. zł.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2007 roku, wzrosły o 2.686 tys. zł, w tym:

- stan zapasów magazynowych zmniejszył się 10 tys. zł
- należności krótkoterminowe uległy zmniejszeniu o 177 tys. zł
- stan inwestycji krótkoterminowych (aktywa finansowe) wzrósł o 2.589 tys. zł
- stan rozliczeń okresowych czynnych wzrósł o 284 tys. zł.

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosi 4.566 tys. zł, odpisy aktualizujące te należności – 656 tys. zł, wartość należności netto z tytułu opłat za lokale wykazana w bilansie – 3.910 tys. zł. Odpisy aktualizacyjne są tworzone na zadłużenia nie zabezpieczone, np. wkładem, z którego przy rozliczeniu lokalu (oddania opróżnionego mieszkania), zadłużenie jest potrącane.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 19.199 tys. zł, tj. o 12,65 %, w tym spadek kapitałów podstawowych (funduszy finansujących lokale) związany głównie z przenoszeniem praw do lokali na odrębną własność (o kwotę 20.092 tys. zł).

Przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) związany był z zasileniem tego funduszu kwotą 337 tys. zł z podziału nadwyżki bilansowej za 2007 rok oraz wpłatami wpisowego (około 40 tys. zł).

Stan zobowiązań i rezerw zwiększył się o 1.118 tys. zł, czego przyczyną był niespłacony na dzień 31.12.2008 roku kredyt termomodernizacyjny. Pozostałe zobowiązania uległy zmniejszeniu.

Kwota funduszy specjalnych (w tym stanu funduszu remontowego) wzrosła o 76 tys. zł.

Rachunek zysków i strat został sporządzony wg wariantu porównawczego i przedstawia się następująco:

- Koszty wg rodzaju za rok 2008 wyniosły 54.701 tys. zł
- Wartość sprzedanych materiałów - 4 tys. zł
- Pozostałe koszty operacyjne - 215 tys. zł
- Koszty finansowe - 0
- Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi - 56.275 tys. zł
- Pozostałe przychody operacyjne - 400 tys. zł
- Przychody finansowe (odsetki) - 1.536 tys. zł
- Zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni - 3.291 tys. zł
- Podatek dochodowy od osób prawnych - 618 tys. zł

- Zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni – 2.673 tys. zł

Kwota wykazana jako zmiana stanu produktów obejmuje nadwyżkę kosztów nad wpływami z działalności Spółdzielni związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (mieszkaniem, garażami oraz lokalami o innym przeznaczeniu własnościowym prawem do lokali i odrębną własnością lokali).

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2008 rok:

dane w tysiącach złotych

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszty	Przychody	WYNIK „-„ niedobór „+” nadwyżka
A	EKSPLOATACJA LOKALI			
1	Lokale mieszkalne – w tym: - w kosztach uwzględniono kwotę niedoboru wody w wys. 512,8 tys. zł - przychody obejmują kwotę pożytków za 2007 rok z części wspólnych nieruchomości w wys. 95 tys. zł	25.255	24.438	- 817
2	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	560	606	+ 46
3	Lokale użytkowe przydzielone na warunkach własnościowego prawa	1.056	1.000	- 56
4	Garaże własnościowe prawo	293	270	- 23
B	Nierozliczone koszty działalności SOiK	726	69	- 657
C 1	Garaże wynajmowane	183	237	+ 54
2	Lokale użytkowe w najmie	1.140	2.472	+ 1.332
3	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	1	127	+ 126
4	Pożytki brutto z nieruchomości Spółdzielni	7	409	+ 402
D	Sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp.	87	91	+ 4
E	Pozostałe koszty i przychody działalności operacyjnej, w tym: a) dot. działalności . zwolnionej z CIT -b) działalności opodatkowanej CIT	215	1.866	+ 1.651 278 1.373
F	Wynik finansowy ogółem	29.543	31.605	2.062
	- wynik GZM			- 1,229
	- wynik na pozostałej działalności			- 3.291

Wynik na działalności statutowej, związanej z GZM - 1.229 tys. zł
(poz. A+ B + E a). Wynik na pozostałej działalności - 3.291 tys. zł (- minus podatek CIT 618 tys. zł = wynik bilansowy netto 2.673 tys. zł).

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2008 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. Nowelizacja ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, nie pozwala w sposób bezpośredni (jak w latach poprzednich) pokryć ujemnych wyników, gdyż wymienione wcześniej dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem CIT, a wynik z tej działalności wykazany w rachunku wyników oraz bilansie. W związku z powyższym ujemne wyniki na działalności operacyjnej w grupie lokali mieszkalnych, grupie garaży przydzielonych członkom oraz lokali użytkowych przydzielonych na warunkach własnościowego prawa, powinny zostać pokryte wynikiem netto. Pozostała kwota wyniku przysługuje również członkom spółdzielni.

Propozycje podziału wyniku (kwoty 2.673 tys. zł).

1. na pokrycie ujemnego wyniku na działalności GZM za rok 2008 (przypadającego na członków) – zgodnie z założeniami planu finansowo-gospodarczego na 2008 rok 1.229 tys. zł, w tym część kosztów działalności SOiK nie pokryta wpływami pobieranymi od członków (0,08 zł/m² p.u.).
2. jako przychód roku następnego dla wyodrębnionych nieruchomości, które uzyskiwały pożytki ze swoich nieruchomości, tj. zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – 102 tys. zł (po pomniejszeniu dochodu w wys. 126 tys. zł o podatek CIT)
3. pozostała kwota przypadająca członkom Spółdzielni:
 - a) 70 % na zwiększenie funduszu remontowego
 - b) 30% na zwiększenie funduszu zasobowego

W roku 2008 nie wystąpiły żadne istotne przyczyny, które spowodowałyby zagrożenie działalności Spółdzielni. Pomimo zmniejszenia się sumy bilansowej, co jest następstwem działania przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku wprowadzającej możliwość wyodrębniania się lokali („wychodzenia” wartości lokali z aktywów i pasywów z majątku Spółdzielni na rzecz osób użytkowników lokali), struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, więc finansują również obrót.

Spółdzielnia posiada płynność finansową (wskaźnik płynności bieżącej wyliczony na dzień 31-12-2008 r. wyniósł 2,64), zobowiązania są regulowane terminowo.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31-12-2008r. wyniosła **4 566 245,10 zł :**

z czego z tytułu opłat za:

- lokale mieszkalne	4 334 239,44 zł
- garaże	14 928,64 zł
Razem lokale mieszkalne i garaże	4 349 168,08 zł
- lokale użytkowe	217 077,02 zł
OGÓŁEM ZADŁUŻENIE	4 566 245,10 zł

W ciągu 2008 roku nastąpił spadek zaległości o kwotę 151 086,35 zł z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	- spadek o	110 987,58 zł
- z tytułu opłat za garaże	- wzrost o	3 185,47 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	- spadek o	43 284,24 zł

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale liczony jako stosunek kwoty zaległości do wymiaru rocznych naliczeń, na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi:

dla:

- lokali mieszkalnych.....	8,89 %
- garaży	2,38 %
- lokali użytkowych przydzielonych na zasadzie własnościowego prawa.....	3,11 %
- lokali użytkowych posiadających odrębną własność	1,53 %
- lokali użytkowych wynajmowanych	1,92 %
- z tytułu dzierżawy terenu	2,31 %

Wskaźnik zaległości w Spółdzielni ogółem : 8,37 %

Zestawienie przyrostów (bądź zmniejszeń) zadłużeń w opłatach za lokale w poszczególnych kwartałach lat 2005 , 2006 , 2007, 2008 / kwoty w złotych/

	Przyrost zadłużenia (kwota)			
	2005	2006	2007	2008
LOKALE MIESZKALNE i GARAŻE				
I kwartał	+ 274 389,39	+ 11 230,58	+ 75 680,67	- 559 456,93
II kwartał	- 182 578,65	- 11 514,11	- 307 443,35	+ 440 049,08
III kwartał	- 31 196,48	+ 239 932,95	+ 113 614,20	- 31 564,16
IV kwartał	+ 226 182,64	- 67 488,32	- 377 358,65	+ 43 169,90
R A Z E M lokale mieszkalne (za rok)	+ 286 796,90	+ 172 161,10	- 495 507,12	- 107 802,11
LOKALE UŻYTKOWE				
I kwartał	+ 11 899,58	+ 45 118,47	+ 26 146,32	+ 60 610,23
II kwartał	- 50 625,01	- 193 193,68	- 11 056,81	- 38 308,65
III kwartał	+ 55 424,09	- 28 549,11	- 18 346,59	-10 902,37
IV kwartał	- 57 707,58	- 22 293,86	- 52 182,15	- 31 885,03
R A Z E M lokale użytkowe (za rok)	- 41 008,92	- 198 918,21	- 55 439,23	- 43 284,24
OGÓŁEM	PSML-W			
(+) przyrost zadłużenia	+ 245 787,98	- 26 757,11	- 550 946,35	- 151 086,35
(-) spadek zadłużenia				

Tabela ilustrująca wykonywane czynności w poszczególnych Administracjach Osiedli dot. windykacji zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne: / dane z roku bieżącego/

Lp.	CZYNNOŚCI	ZO-1	ZO-2	ZO-3	ZO-4	ZO-5
1	Rozmowy z dłużnikami					
	a) ilość wezwanych osób	170	452	223	427	335
	b) przeprowadzono rozmów z osobami wezwanymi oraz w domu lokatora - łącznie	162	199	126	213	181
	c) ilość spisanych zobowiązań na spłatę zadłużenia	138	199	64	111	24
2	Odpracowanie należności przez dłużników					
	a/ ilość dłużników	-	-	2	-	5
	b/ na kwotę	-	-	950,00	-	8 478,49
3	Zebrano na dowody KP od dłużników (powyżej 3 miesięcy)	119 435,7	119 057,19	36 285,00	17 729,73	59 880,32

Informacja o działaniach windykacyjnych w ciągu 2008r.

Główne kierunki działań windykacyjnych to:

1. Wysyłanie potwierdzeń salda opłat za lokale mieszkalne i garaże (raz w roku)
 - w przeciągu 4-ch kwartałów 2008r wysłano 12421 informacji (uzgodnień salda) o stanie konta opłat za mieszkanie.
2. Wysyłanie monitów do zapłaty dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres zadłużenia od 2-3 miesięcy (mieszkalne i garaże) - w ciągu 2008 wysłano 1770 monitów w sprawie zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie oraz 61 za garaże.
3. Wysyłanie monitów do zapłaty dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres zadłużenia od 3 miesięcy i więcej (mieszkalne i garaże) - w ciągu 2008 wysłano 4201 wezwań do zapłaty oraz 117 monitów za garaże.
4. Wysyłanie wezwań do zapłaty dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres zadłużenia od 3 miesięcy i więcej (lokale użytkowe) - w ciągu 2008r wysłano 614 wezwań do użytkowników lokali użytkowych (dodatkowo przeprowadzane są rozmowy telefoniczne celem ustalenia terminu spłaty zadłużenia oraz ciągła współpraca z Administracjami Osiedli.)
 - ilość rozwiązanych umów - 4 szt.
 - ilość spraw skierowanych do sądu – 2 szt.
 - wysłano 1 wniosek o wszczęcie egzekucji do Komornika, ponadto było 5 wniosków skierowanych do komornika dotyczących rezerw, w trzech przypadkach egzekucja skuteczna.
5. Prowadzenie dziennika korespondencji, rejestru podań z akceptacją Zarządu.
 - w sprawie rozłożenia zaległości na raty z tytułu opłat za mieszkanie udzielono 117 pozytywnych odpowiedzi
 - w sprawie częściowego umorzenia odsetek w związku ze spłatą zadłużeń, bądź wzajemnej zamiany mieszkań udzielono 186 odpowiedzi.
 - na sprawy różne dotyczące uzgodnień salda, spłat zaległości, prolongaty w spłacie zadłużenia udzielono 164 odpowiedzi.
6. W ciągu 4-ch kwartałów 2008r. skierowano do sądu 229 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 1 482 993,83 zł ,w tym 1 pozew na kwotę 798,44 zł z tytułu zaległości za garaż.
Łącznie na dzień 31.XII.2008r. zasądzona kwota wynosiła 5 107 340,18 zł, z czego odzyskano 2 315 600,33 zł, pozostaje do odzyskania 2 791 739,85 zł.
7. Do Komornika wysłane zostały 53 wnioski o wszczęcie egzekucji.
8. Oprócz pozwów sądowych wniesionych w trybie uproszczonym (pkt. 7), wniesiono za pośrednictwem sekcji prawnej:
 - pozwy o zapłatę czynszu - w przypadkach

- skomplikowanych wymagających opinii prawnika – 4 szt.
- pozew o zapłatę należności za stolarkę okienną - 3 szt.
- sprawy sporne w sądzie - 2 szt.
- skierowano 1 wniosek do komornika o eksmisję - egzekucja skuteczna
- skierowano 1 wniosek do komornika o zapłatę– egzekucja w toku

W związku z zapadłymi wyrokami eksmisyjnymi i podejmowaniem czynności mających na celu pozyskanie lokali tymczasowych od Gminy Płock, we wrześniu 2008 r. skierowano do Urzędu Gminy Płock 20 wezwań do zapłaty odszkodowań za korzystanie bez tytułu prawnego z lokalu, przez użytkowników posiadających wyroki eksmisyjne, z powodu niedostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę Płock.

9. Firma windykacyjna TAXMEN I , której pracownicy zostali upoważnieni do odzyskiwania zaległości od lokatorów bezpośrednio w ich mieszkaniach, w ciągu 4 kwartałów 2008r. wyegzekwowała(wpłata gotówki) na kwotę 167 297,77 zł.

Ze względu na brak zaufania do w/w firmy wielu dłużników złożyło zobowiązania dokonania wpłaty bezpośrednio na konto Spółdzielni. Kwota wpłat na podstawie złożonych zobowiązań to kwota 224 688,35 zł.

Ogółem kwota odzyskanych należności poprzez firmę TAXMEN I w okresie 2008r wyniosła 391 986,12 zł.

10. Urząd Miasta wydał w ciągu czterech kwartałów 2008r. 1505 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 504 877,93 zł.

11. Ponadto co kwartał we wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych wywieszane zostały informacje o zadłużeniach powyżej 3 miesięcy w opłatach za lokale mieszkalne (zgodnie z Wypisem z Protokołu Nr 5 z posiedzenia Rady Nadzorczej PSML-W z dnia 27.03.2007r.)

PSM L-w posiada podpisaną umowę z Biurem Informacji Gospodarczej KRD. Do bazy informacji o dłużnikach w najbliższych miesiącach trafią ci, którzy dotychczas uporczywie unikają płacenia swoich długów, a posiadają wystarczające środki finansowe. W chwili obecnej do osób zalegających z płatnościami powyżej 2 miesięcy i więcej wysyłane są monity ostemplowane pieczęcią Krajowego Rejestru Długów BIG S.A. Dokonywana jest również ocena sytuacji finansowej tych dłużników.

Znalezienie się na liście dłużników KRD utrudni bądź wręcz uniemożliwi uzyskanie kredytu bankowego, podpisanie umowy o ratalny zakup towarów, zawarcie umowy np. na korzystanie z telefonu komórkowego. Zarząd będzie podejmował indywidualne decyzje o wpisaniu dłużnika Spółdzielni na listę dłużników KRD, wnikliwie analizując sytuację finansową.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA w 2008r.

Placówki społeczno - kulturalne Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w składzie Spółdzielczy Dom Kultury, Kluby Osiedlowe Łukasiewicza, Kochanowskiego i Dworcowa działają na terenie swoich osiedli umożliwiając środowisku, w którym się znajdują wszechstronny rozwój uzdolnień i kulturalnego spędzania wolnego czasu.

Statut Spółdzielni oraz uchwała ZPCz stanowią iż PSML-W prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, a koszty tej działalności pokrywają członkowie. Wg planu F-G na 2008r. członkowie pokrywają 0,08 zł /m² powierzchni użytkowej ich lokali miesięcznie.

Działalność społeczno – kulturalna w roku 2008 prowadzona była w oparciu o roczny program działania, roczne szczegółowe preliminarze oraz miesięczne plany pracy wszystkich placówek spółdzielczych.

Preliminarze określające nazwy, daty oraz charakter zadania przedstawiane są do akceptacji Zarządu, Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz po części Wydziału Kultury Urzędu Miasta.

Informacje o odbywających się w naszych placówkach imprezach ogólnomiejskich, lokalnych przekazywane są w formie plakatów, zaproszeń, drogą elektroniczną – emaile poprzez informacje na stronie internetowej, ulotki rozmieszczone na klatkach schodowych, przesyłanie ich do lokalnej prasy oraz zainteresowanych tematyką imprez szkół, organizacji bądź niezrzeszonych grup wiekowych zamieszkałych w naszych zasobach.

Dla osiągnięcia pozytywnego odbioru przygotowanego zadania bardzo ściśle współpracujemy z organizacjami, stowarzyszeniami, placówkami oświatowymi, mediami, policją, Wydziałami Urzędu Miasta.

Działalność prowadzona jest w zakresie kształtowania potrzeb miejscowego środowiska, organizowania imprez m.in. spotkań, zajęć, festynów, festiwali, zawodów sportowych dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

Wspieramy i przyjmujemy amatorskie inicjatywy różnych środowisk oraz pokoleń wdrażając pomysły i potrzeby wykorzystując nasze możliwości zarówno kadrowe jak i lokalowe.

Z uwagi na to, iż rok 2008 był rokiem jubileuszowym naszej spółdzielni, pięćdziesięciolecie zostało uczczone wieloma spotkaniami, konkursami, współdziałając ze szkołami, przedszkolami, klubami emeryckimi, propagując naszą historię i teraźniejszość. Również imprezą dla pracowników spółdzielni oraz galą dla zaproszonych gości współpracujących z PSML-W zorganizowaną siłami SDK.

Główne kierunki działalności społeczno – kulturalnej w roku 2008 to:

1. kontynuacja stałych form działalności, które przyjęły się w naszym środowisku osiedlowym i z czego korzystają w większości nasi mieszkańcy,
2. współdziałanie z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami, dla których i z którymi prowadzimy zaplanowane zadania,
3. usilna praca nad patologią społeczną poprzez organizowanie spotkań edukacyjno – profilaktycznych, szczególnie dla młodzieży,
4. aktywna integracja szczególnie ze środowiskiem osób niepełnosprawnych,
5. prezentacja dorobku placówek zespołów artystycznych z wypracowanymi programami.

Placówki spółdzielcze prowadzące stałe formy pracy, w których uczestniczą dzieci, młodzież i dorośli – to przekrój wiekowy od 2 lat do najstarszych członków uczestników naszych zajęć.

Stających form pracy we wszystkich placówkach jest **68**.

Prowadząc zajęcia o szerokim wachlarzu zainteresowań, wypracowujemy programy artystyczne, które prezentowane są w formie –

- koncertów, m.in. muzyczne, poetyckie, okolicznościowe, twórczości seniorów, charytatywne,
- przeglądów - m.in. teatralne, zespołów muzycznych, piosenki, teatrów studenckich, PER SE,
- spektakli - na temat uzależnień, teatrów osób niepełnosprawnych,
- turniejów - m.in. sportowych, tanecznych, poezji,
- festiwali, festynów.
- występów - m.in. zespołów wokально-muzycznych, grup tanecznych,
- spotkań - poetyckich, wieczorków literackich, promocji poezji, spotkań okolicznościowych i świątecznych, happeningów, poranków artystycznych,
- wystaw – tematycznych wg planu,
- zabaw - dla dorosłych i dzieci,
- giełd i koncertów wyjazdowych.

Oddzielnym programem prowadzone są Akcja Zima i Akcja Lato – w czym z naszych możliwości organizacyjnych, lokalowych i kadrowych skorzystało

- w Akcji Lato 306 dzieci,
- w Akcji Zima 227 osób.

W okresie sprawozdawczym współpracowaliśmy m.in. z placówkami oświatowymi – szkołami podstawowymi, gimnazjami, studentami, przedszkolami, Wydziałami Urzędu Miasta – Kultury i Sportu, Zdrowia i Opieki Społecznej, Książnicą Płocką, Komendą Miejską Policji, Strażą Pożarną, Harcerzami, Miejskim Zespołem Obiektów Sportowych, Szkołami Specjalnymi, MONAREM, ogólnopolskim programem Profilaktyka a Teatr PAT, Związkiem Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Stowarzyszeniami i Świetlicami Środowiskowymi, mediami, Delegaturą Urzędu Marszałkowskiego, Sanepidem, Starostwem Powiatowym .

Sprawozdanie Zarządu z realizacji ważniejszych uchwał i wniosków Zebrania Przedstawicieli, które odbyło się 09 maja 2008 roku

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku informuje, iż realizacja wybranych uchwał i wniosków podjętych przez Zebranie Przedstawicieli Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej, które odbyło się 09 maja 2008 roku przedstawia się następująco:

Uchwały:

Nr uchwały	Temat uchwały	Sposób realizacji
2/2008	W sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego PSML-W za 2007 rok	Postępowanie zgodnie z ustawą o rachunkowości i ustawą o podatku od osób prawnych.
4/2008	W sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z realizacji uchwał i wniosków Zebrania Przedstawicieli Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku, które odbyło się 25 maja 2007 roku oraz Zebrania Przedstawicieli PSML-W, które odbyło się 30 listopada 2007 roku.	Posiada charakter formalny, nie wymaga omówienia.
5/2008	W sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku z działalności w 2007 roku.	Posiada charakter formalny, nie wymaga omówienia.
10/2008	W sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2007 roku.	Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2007 roku zostało zatwierdzone.
11/2008	W sprawie: oznaczenia wysokości najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.	Uchwała jest realizowana na bieżąco.
12/2008	W sprawie: zatwierdzenia kierunków pracy Spółdzielni w	

	<p>2008 roku I. W zakresie usprawnienia pracy w Spółdzielni: a) punkt 1.</p> <p>b) punkt 2</p>	<p>Realizacja poprzez prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów na nieruchomości co umożliwia ustalenie wyniku eksploatacji i utrzymania na poszczególne nieruchomości</p> <p>Zostało skonfigurowane połączenie internetowe z ZO-2, Zo-3, Zo-4 w zakresie umożliwiającym podgląd i raporty sald kartotek lokali</p> <p>Dokonano modyfikacji systemu informatycznego oraz nastąpiło wprowadzenie danych w zakresie danych nieruchomości , budynków, lokali. Na bieżąco trwa wprowadzanie i aktualizowanie danych członkowskich do systemu. Na dzień 31.12.2008 roku około 4150 akt osobowych zaktualizowano. Pozostało 9620 teczek akt osobowych.</p> <p>W 2008 roku, w ramach funkcjonowania Systemu Zarządzania Jakością wg normy ISO 9001 : 2000, zostały podjęte następujące działania:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Przeprowadzono 10 audytów wewnętrznych, w trakcie których nie stwierdzono niezgodności, natomiast zanotowano 14 obserwacji mających na celu zwrócenie uwagi na występujące możliwości doskonalenia SZJ,2. Sprawowano stały nadzór
--	--	---

		<p>nad zgodnością procesów występujących w PSML-W z normą ISO 9001 : 2000,</p> <p>3. Inicjowano i wdrażano działania doskonalące. Zalecono wykonanie, a następnie sprawdzono poprawność wykonania dziewięciu działań doskonalących podjętych głównie w następstwie obserwacji zapisanych w trakcie audytów wewnętrznych,</p> <p>4. Przygotowywano materiały na przegląd systemu zarządzania jakością w postaci sprawozdań między innymi z: realizacji zadań wynikających z poprzednich przeglądów SZJ, wyników monitorowania przebiegu najważniejszych procesów w PSML-W, przebiegu i ustaleń wynikających z przeprowadzonych audytów wewnętrznych, stanu realizacji działań korygujących i zapobiegawczych, rodzaju i efektów działań podjętych w następstwie informacji zwrotnych uzyskanych z akcji ankietowej jak również spraw zgłaszanych do kierownictwa Spółdzielni zarówno przez osoby z zewnątrz jak i pracowników.</p> <p>W 2008 przeprowadzono 2 przeglądy SZJ</p> <p>5. Przeprowadzono szkolenia z</p>
--	--	---

	<p>„II. W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych:</p> <p>1. Remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości w budynkach mieszkalnych:</p> <p>1. Termomodernizacja budynków mieszkalnych (zadania określone w uchwale ZP) - na 19 budynkach.</p> <p>„ 2. Wymiana 6 sztuk dźwigów osobowych”</p> <p>„ 3. Remont 57 klatek schodowych w 17 budynkach”</p>	<p>pracownikami mające na celu upowszechnienie świadomości wśród pracowników Spółdzielni co do wymagań klienta.</p> <p>6. Przeprowadzono akcję ankietową, w wyniku której umożliwiono użytkownikom lokali wypowiedzenie się na temat jakości oraz ich oczekiwań co do charakteru usług świadczonych na ich rzecz przez Spółdzielnię. Analiza wyników tej ankiety potwierdził wysoką jakość świadczonych usług – ponad 90% ankietowanych oceniło jakość świadczonych usług powyżej 4 , w 5 – cio punktowej skali ocen.</p> <p>7. Nadzór nad kompletnością i aktualnością dokumentacji SZJ oraz zapisami jakości wprowadzając na bieżąco stosowne zmiany i zalecenia.</p> <p>W 2008 roku firma BSI przeprowadziła dwa audyty nadzoru, w tym jeden mający na celu recertyfikację. Obydwa audyty zakończyły się wynikiem pozytywnym, w wyniku czego utrzymano certyfikat potwierdzający funkcjonowanie PSML-W zgodnie z wymogami normy ISO 9001: 2000.</p>
--	---	--

	<p>„4. Remont instalacji elektrycznej w 1 budynku”</p> <p>„ 5. Wymiana poziomów i pionów instalacji wodnej w 2 budynkach”.</p> <p>„ 6. Remont instalacji wod.- kan. – 81 pojedynczych pionów”</p> <p>„7. Remont instalacji wod. – kan. – poziomy 7 budynków”</p> <p>„8. Remont instalacji c.o. – piony 32 szt”</p> <p>„ 9. Remont poszycia dachowego polegającego na malowaniu farbą antykorozyjną na 2 budynkach – około 1156 m², krycie papą termozgrzewalną w 2 budynkach – 1630 m²”</p> <p>„10. Remont terenów utwardzonych (w tym opaski wokół budynków) na powierzchni ponad 3401,00 m²”</p> <p>„11. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany ponad 1630 sztuk stolarki okiennej w</p>	<p>- zadanie zostało zrealizowane</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane.</p> <p>- wykonano remont 19 klatek schodowych w 8 budynkach. Zadanie nie zostało zrealizowane w 9 budynkach:</p> <p>a). odstąpiono z realizacji robót w 3 budynkach – 10 klatek schodowych, ponieważ oferowane koszty robót znacznie przewyższały środki przeznaczone na ten cel (przetarg unieważniono) W styczniu 2009 roku w wyniku przeprowadzonego przetargu wyłoniono wykonawców i zawarto umowy.</p> <p>b) nie wykonano remontu 1 klatki schodowej w 1 budynku, który zostanie zrealizowany w 2009 roku po wymianie dźwigu osobowego.</p> <p>c) w 5 budynkach o 27 klatkach schodowych nastąpiła zmiana terminu realizacji na I kwartał 2009 roku.</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane.</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane.</p> <p>- wykonano 97 pionów wodno – kanalizacyjnych w 31 budynkach.</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane w 11 budynkach.</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane.</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane.</p>
--	---	--

	<p>mieszkaniach” „12. Remont 4 sztuk altanek śmietnikowych”</p> <p>„2. Remont części wspólnych poszczególnych nieruchomości w pawilonach: 1. Wymiana stolarki i ślusarki okiennej – około 26 m²” „2. Remont elewacji – 2 pawilony – około 840 m²”</p> <p>„3. Remont terenów utwardzonych – około 990 m²”</p> <p>„3. Remonty nieruchomości do wspólnego korzystania: 1. Remont terenów utwardzonych: na powierzchni około 4368 m²” „2. Remont altanek śmietnikowych: 6 szt.”</p> <p>„4. w zakresie legalizacji wodomierzy lokalowych: Kontynuowanie legalizacji wodomierzy lokalowych prowadzonej za pośrednictwem Spółdzielni na koszt właścicieli tych urządzeń w zakresie wymiany wodomierzy na wodomierze nowe z 5- cio letnim okresem ważności legalizacji w 43 budynkach mieszkalnych”</p> <p>III. W zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych: Pkt. 1. „Dalsze przygotowywanie dokumentacji i bieżąca realizacja wniosków o zawarcie umów dotyczących przeniesienia</p>	<p>- wykonano remont 3474 m² terenów utwardzonych.</p> <p>- Spółdzielnia partycypowała w kosztach wymiany 1566 sztuk okien.</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane</p> <p>- zadanie zostało zrealizowane.</p> <p>- nastąpiła rezygnacja z realizacji zadania z uwagi na to, że stan techniczny pozwala na przesunięcie robót na termin późniejszy.</p> <p>- zadanie zostało wykonane na 1488 m² powierzchni terenów utwardzonych</p> <p>- remont wykonano na 4944 m² terenów utwardzonych</p> <p>- zadanie zostało wykonane.</p> <p>- realizacja nastąpiła za pośrednictwem Spółdzielni na koszt właścicieli tych urządzeń poprzez wymianę wodomierzy na nowe z 5 – letnim okresem ważności legalizacji w 43 budynkach mieszkalnych</p>
--	--	---

	<p>spółdzielczych lokatorskich i własnościowych prawa do lokali w prawo odrębnej własności zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>Pkt. 2. Dalsze wdrażanie systemu członkowsko – mieszkaniowego w oparciu o zintegrowany system wspomagający zarządzanie Spółdzielni.</p> <p>Pkt. 3. Przedkładanie wniosków do Zarządu, celem kierowania ich do Rady Nadzorczej o uchylenie uchwały o pozbawieniu członkostwa z uwagi na uregulowanie zaległości w opłatach , a także kierowanie wniosków o pozbawienie członkostwa osób, które posiadają zaległości w opłatach.</p> <p>Pkt. 4. Bieżące załatwianie wniosków kierowanych do spółdzielni w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych.</p> <p>IV. W zakresie usprawnienia obsługi mieszkańców i obsługi eksploatacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię:</p> <p>1. Zakończenie w całości wprowadzenia indywidualnych kont kontrahenckich.</p>	<p>- realizacja na bieżąco pod potrzeby składanych wniosków oraz możliwości kancelarii notarialnych.</p> <p>Na dzień 31.12. 2008 roku do systemu członkowsko – mieszkaniowego – bazy danych zaktualizowano około 4150 akt osobowych, pozostało do wprowadzenia około 9620 teczek akt osobowych.</p> <p>- Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uchyliła Uchwałę o pozbawieniu członkostwa w stosunku do 9 osób, które uregulowały zadłużenie.</p> <p>Realizacja ciągła i na bieżąco, w tym:</p>
--	--	---

	<p>2. Kontynuowanie działań związanych ze sprawą i kompetentną obsługą członków Spółdzielni</p> <p>3. Kontynuowanie wydawania gazetki „Głos PSML-W” docierającej do wszystkich mieszkań.</p> <p>4.</p> <p>5. Poszerzenie strony internetowej spółdzielni o nowe informacje</p> <p>V. W zakresie windykacji należności:</p> <p>1. Zwiększanie częstotliwości kierowania spraw na drogę postępowania sądowego w trybie uproszczonym (tj. bez narazania dłużników na koszty zastępstwa procesowego).</p> <p>2. Kierowanie do Komornika wniosków o zapłatę i eksmisję.”</p> <p>3. Podjęcie działań zmierzających do rozwiązania problemu lokali socjalnych przez Gminę</p>	<p>- w sprawach członkowskich, - w sprawach związanych z obrotem lokalami na rynku wtórnym, - w sprawach związanych z ustaleniem odrębnej własności lokalu – w 2008 roku zostało zawartych 1995 aktów notarialnych</p> <p>Został wdrożony system obsługi rachunków z terminalami banków Pekao S.A. ora PKO BP dla wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni.</p> <p>- Został wdrożony system obsługi poleceń zapłaty współpracujący z terminalami banków: Pekao S.A oraz PKO BP dla wszystkich lokali, dla których lokatorzy czy też najemcy zadeklarują w formie pisemnego oświadczenia zgodę na pobieranie opłat poleceniem zapłaty.</p> <p>- wydano jedną gazetkę. oraz gazetkę okolicznościową związaną z 50 – leciem działalności PSML-W.</p> <p>Dokonano generalnej modernizacji strony internetowej zwiększając w sposób znaczący zakres tematyczny i ilość informacji dotyczących zarówno bieżącej pracy Spółdzielni jak i danych dotyczących jej zasobów.</p>
--	---	--

	<p>Płock (wystąpienie o odszkodowania).</p> <p>4. Rozpowszechnianie informacji o formach pomocy w opłatach za lokale i o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych, w tym umieszczenie informacji na stronie internetowej PSML-W oraz wydawanych gazetkach „Głos PSML-W”.</p> <p>5. Zwiększenie ilości przeprowadzanych rozmów z dłużnikami (przeprowadzenie rozmów bezpośrednio w administracjach osiedli, biurze Zarządu lub drogą telefoniczną), a także z udziałem czynników społecznych – członków Rad Osiedli.</p> <p>6. Kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej w sprawie pozbawienia członkostwa dłużników – wykluczenia</p>	<p>W 2008 roku skierowano w trybie uproszczonym 229 pozwów o zapłatę należności</p> <p>W 2008 roku skierowano do komornika 54 wnioski o wszczęcie egzekucji o zapłatę należności oraz 1 wniosek o eksmisję</p> <p>Spółdzielnia skierowała do Urzędu Gminy 20 wezwań do zapłaty za korzystanie bez tytułu prawnego z lokalu przez użytkowników, posiadających wyroki eksmisyjne, z powodu nie dostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę Płock. Gmina Płock odmówiła zapłaty odszkodowania uzasadniając, że obowiązek zapłaty powstaje tylko wtedy gdy właściciel wskaże, że na skutek zajmowania przez osobę nie posiadającą tytułu prawnego, poniósł szkodę, W z związku z tym Zarząd podjął decyzje o skierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego, traktując każdy przypadek indywidualnie. Skierowano 6 takich spraw do Sądu, kolejne będą kierowane w 2009 roku.</p> <p>Na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczona została aktualna informacja o formach pomocy w opłatach</p>
--	--	---

	<p>bądź wykreślenia z grona członków Spółdzielni.</p> <p>7. Współpraca z firmą (firmami) windykacyjnymi, poprzez odzyskiwanie należności w sposób bezpośredni – w mieszkaniu członka Spółdzielni lub najemcy lokalu.</p> <p>8. Współpraca z Krajowym Rejestrem Długów.</p> <p>VI. W zakresie spraw wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych . „Kontynuacja zadań wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych:</p> <p>1. Przygotowywanie i sporządzanie dokumentów w celu zawarcia aktów notarialnych prawa odrębnej własności”</p>	<p>za lokale i możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych. Każdorazowo w wydawanej gazecie „Głos PSML-W” zamieszcza się także informacje w tej sprawie.</p> <p>W 2008 roku wezwano łącznie 1607 osób - dłużników, z 881 osobami przeprowadzono rozmowy w biurach lub mieszkaniu , podpisano 536 zobowiązań w zakresie sposobu spłaty zadłużenia. W rozmowach uczestniczyli członkowie Rad Osiedlowych.</p> <p>W 2008 roku nie skierowano żadnego wniosku do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa w Spółdzielni dłużników poprzez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków.</p> <p>W 2008 roku kontynuowana była współpraca z firmą , która podejmowała negocjacje bezpośrednio w mieszkaniu dłużnika mające na celu odzyskanie wierzytelności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym firma wyegzekwowała kwotę 167 297,77 zł tj nastąpiła wpłata gotówki bezpośrednio do firmy windykacyjnej. Ze względu na brak zaufania do firmy wiele osób złożyło zobowiązanie dokonania wpłaty bezpośrednio na konto Spółdzielni. Kwota powyższa</p>
--	---	---

		<p>osiągnęła wysokość 224 688,35 zł, łącznie daje to kwotę 391 986,12 zł.</p> <p>W 2008 roku kontynuowana była współpraca z Krajowym Rejestrem Długów poprzez używanie pieczęci preferencyjnej do ostemplowania wezwań do zapłaty.</p> <p>Opracowane zostały harmonogramy miesięczne zawierania aktów notarialnych, które były sukcesywnie realizowane. W 2008 roku przygotowano i przekazano do Kancelarii Notarialnych dokumenty dla 1996 lokali (tj. dla każdego lokalu: zaświadczenie o samodzielności, wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynku, kopie przydziałów, zaświadczenie o posiadaniu prawa, dane osobowe, księga wieczysta budynku) niezbędnych do podpisania aktów notarialnych. i w tym okresie sprawozdawczym zawartych zostało 1996 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności wraz z prawem współwłasności gruntu dla lokali z lokatorskim</p>
	<p>„2. Występowanie z wnioskami do Urzędu Miasta i przygotowywanie oraz przekazywanie dokumentów celem nabycia własności nieruchomości zabudowanych pawilonami i garażami od Gminy Płock”</p> <p>„3. Kontynuowanie ustanawiania prawa odrębnej własności zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”.</p>	

	<p>„4. Kompleksowe informowanie członków spółdzielni o procesie przekształceń własnościowych, a także o wszystkich uwarunkowaniach i okolicznościach z tym związanych”.</p>	<p>i własnościowym prawem do lokalu.</p> <p>W 2008 roku nie wpłynęły do Spółdzielni oświadczenia użytkowników garaży i lokali użytkowych, które pozwoliłyby na przystąpienie do wykupu chociażby jednej w/w nieruchomości na zasadach określonych w Rozdziale IV „Regulaminu rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów oraz rozliczeń z tytułu ich zwrotu w PSML-W w Płocku”.</p> <p>W 2008 roku zostały wysłane pisemne propozycje zawarcia aktów notarialnych do 2253 osób, które złożyły wnioski o prawo odrębnej własności natomiast od stycznia 2008 do 31.12.2008 roku zawarto 1996 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności wraz z prawem współwłasności gruntu dla lokali z lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu Od stycznia 2008 do 30.10 2008 roku zostały zrealizowane wnioski złożone do końca września 2007 roku, następnie do końca grudnia 2008 r były zawierane akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski w październiku, listopadzie i grudniu 2007 roku. Na dzień 31.12.2008 roku do realizacji poprzez zaproponowanie zawarcia aktu notarialnego pozostało 229 wniosków, w</p>
--	--	--

	<p>„5. Poszukiwanie możliwości zwiększenia ilości zawieranych aktów notarialnych poprzez nawiązanie współpracy z notariuszami spoza Płocka”.</p> <p>VII. W zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.</p> <p>1. Kontynuowanie w placówkach stałych form działalności, zaakceptowanych przez środowisko.”</p> <p>„2. Współdziałanie z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami o pokrewnych celach, zadaniach wychowawczo – edukacyjnych na rzecz dzieci i młodzieży”.</p> <p>„3. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielu zagadnieniowych spotkań edukacyjno – profilaktycznych dla dzieci i młodzieży”.</p>	<p>tym: 202 wnioski osób posiadających własnościowe prawa do lokali (68 lokali mieszkalnych, 117 garaży oraz 17 lokali użytkowych) oraz 27 osób posiadających prawa lokatorskie. Począwszy od stycznia 2009 roku są zawierane akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski w pierwszej połowie 2008 roku, przy czym planuje się do końca marca 2009 roku zawrzeć akty notarialne z osobami, które złożyły wnioski do końca grudnia 2008 roku. Kolejne wnioski będą sukcesywnie realizowane w następnych miesiącach.</p> <p>W związku z dużym zainteresowaniem przekształceniami Spółdzielnia udostępniła członkom Spółdzielni stronę internetową, na której zamieszczane są nowe informacje dotyczące procesu przekształceń oraz odpowiednie przepisy prawne. Dane są na bieżąco aktualizowane.</p> <p>Spółdzielnia podjęła współpracę z Kancelarią notarialną spoza Płocka</p> <p>We wszystkich placówkach społeczno- kulturalnych Spółdzielni kontynuowane stałe formy pracy zaakceptowane przez</p>
--	--	--

	<p>„4. Aktywna integracja ze środowiskiem osób niepełnosprawnych”.</p> <p>„5. Reprezentowanie dorobku placówek na zewnątrz przez członków sekcji i kół zainteresowań z wypracowanymi programami”.</p>	<p>mieszkańców spółdzielczych osiedli o bardzo wielkim wachlarzu zainteresowań oraz wieku: sportowe, muzyczne, taneczne, wokalne i poetyckie.</p> <p>Współpartnerami działającymi na rzecz dzieci, młodzieży i dorosłych przy współrealizacji zadań to: szkoły osiedlowe, Wydział Kultury, Wydział Zdrowia Urzędu Miasta, przedszkola, Sanepid, Urząd Marszałkowski, Starostwo Powiatowe, Książnica Płocka, Ogród zoologiczny, Związek Emerytów, Płockie Stowarzyszenie Fotograficzne, Klub Sportowy Eliot, Studio Tańca MARC DANCE.</p> <p>Partnerami przy organizacji spotkań, imprez masowych, gdzie odbiorcami jest bezpośrednio młodzież, do której tematycznie adresowane jest zadanie, są” nowo powstała grupa młodzieżowa PAT / Profilaktyka a TEATR/ Prewencja Komendy Miejskiej Policji, MONAR, Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych, Środowisko muzyczne.</p> <p>Na bieżąco realizowana jest współpraca ze środowiskiem osób niepełnosprawnych ”Szkołą Życia”, Przedszkolem Nr 3, Stowarzyszeniem PKPS, Domami Pomocy Społecznej, Płockim Pogotowiem Opiekuńczym. poprzez tworzenie spektakli, występy, happeningi, zabawy</p>
--	---	--

		<p>integracyjne.</p> <p>Prowadzone cykliczne i wieloletnie formy pracy pozwalają na wypracowanie amatorskich programów rozrywkowych, które prezentowane są na spotkaniach wyjazdowych poza placówką przez: Chóry, kabarety, kapele, zespoły muzyczne, sekcje sportowe, modelarskie.</p>
13/2008	<p>W sprawie: wyboru dwóch przedstawicieli PSML-W do reprezentowania Spółdzielni w obradach Zjazdu dokonującego wyboru delegatów na IV Kongres Spółdzielczości.</p>	<p>Spółdzielnia przekazała kserokopię tej uchwały do Krajowej Rady Spółdzielczej Zespół Prezydyjno Samorządowy.</p> <p>W dniu 24.09.2008 roku w Legionowie odbył się Zjazd Przedkongresowy, na którym jeden z przedstawicieli, reprezentujących PSML-W w obradach tego zjazdu, tj. Jan Rączkowski został wybrany na delegata na IV Kongres Spółdzielczości. i uczestniczył w Kongresie, który odbył się w Warszawie 21 i 22 listopada 2008 roku.</p>
14/2008	<p>W sprawie: informacji o realizacji wniosku z dnia 20.05.2004 roku Krajowej Rady Spółdzielczej z przeprowadzonej lustracji pełnej, zakończonej dnia 18 maja 2004 roku.</p>	<p>Zarząd, działając na podstawie art. 93 § 1b ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przekazał informację do Krajowej Rady Spółdzielczej o realizacji wniosku – pismo NO/S/2741/2008 z dnia 2008.05.21.</p>
15/2008	<p>W sprawie: informacji o realizacji wniosków z dnia 08.05.2007 roku Krajowej Rady Spółdzielczej z przeprowadzonej lustracji ustawowej pełnej działalności</p>	<p>Zarząd, działając na podstawie art. 93 § 1b ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przekazał informację do Krajowej Rady</p>

	Spółdzielni za lata 2004 – 2006, zakończonej 20.04.2007 roku.	Spółdzielczej o realizacji wniosków polustracyjnych.
17/2008	W sprawie: zbycia części działki gruntu nr 8/5 o pow. około 30 m ² położonej przy ul. Kochanowskiego 26	Spółdzielnia poinformowała zainteresowaną o negatywnej decyzji Zebrania Przedstawicieli w tej sprawie. (pismo TGZ/631/3479/2008 z dnia 04.07.2008 r.).
18/2008	W sprawie: zbycia części działki gruntu nr 239/6 o pow. około 30 m ² położonej przy ul. Kochanowskiego 22.	Wykonany został podział geodezyjny i złożony został wniosek o zatwierdzenie podziału w dniu 20.01.2009 r.

Realizacja zgłoszonych wniosków podczas obrad ZPCz jest dokonywana ramach bieżącej działalności organów Spółdzielni.

Członkowie otrzymują bieżącą informację o sposobie ich załatwienia, w tym również na stronie internetowej, jeżeli dotyczy ogółu członków.

ZAMIERZENIA SPÓŁDZIELNI I KIERUNKI PRACY W 2009 ROKU

Podstawowym zadaniem roku 2009, jak i w latach poprzednich, będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady minimalizowania kosztów zarządzania zasobami.

Nadrzędnym zadaniem w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych będzie kontynuacja rozpoczętego w roku 2004 programu termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Kolejnym zadaniem jest właściwa, profesjonalna obsługa członków Spółdzielni, polegająca na sprawnym załatwianiu spraw członków, terminowym udzielaniu odpowiedzi zgodnych z aktualnie obowiązującym stanem prawnym, w szczególności wykonanie nałożonego ustawą obowiązku doprowadzenia w możliwie szybkim czasie do podpisania aktów notarialnych z osobami, które złożyły wnioski o przeniesienie posiadanych praw do lokali na odrębną własność.

Spółdzielnia będzie kontynuowała prace związane z dostosowywaniem dokumentacji, w tym uregulowań wewnętrznych działalności Spółdzielni, do wymogów określonych normą ISO 9001-2000.

W projekcie planu pracy Spółdzielni na 2008 rok uwzględnione zostały następujące zamierzenia:

I. W zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych

1. Dalsze przygotowywanie dokumentacji i bieżąca realizacja wniosków o zawarcie umów dotyczących przeniesienia spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (uosm).
2. Bieżące załatwianie wniosków kierowanych do Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko- mieszkaniowych
3. Przedkładanie wniosków do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa osób które posiadają zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni oraz wniosków o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art.11 uosm.
4. Przedkładanie wniosków do Rady Nadzorczej o uchylenie uchwały o pozbawieniu członkostwa z uwagi na uregulowanie zaległości w opłatach.
5. Dalsze wdrażanie systemu członkowsko- mieszkaniowego w oparciu o zintegrowany system wspomagający zarządzanie Spółdzielni.

II. W zakresie spraw wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Kontynuacja zadań wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych tj.:

1. Realizacja wniosków dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali mieszkalnych będzie w dalszym ciągu traktowana jako najpilniejsze zadanie Spółdzielni z uwagi na skutki wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 r., utrzymujące w mocy do dnia 30.12.2009 r. przepisy korzystne dla posiadaczy praw lokatorskich do mieszkań,
2. Przygotowywanie i sporządzanie dokumentów w celu zawarcia aktów notarialnych prawa odrębnej własności.
3. Występowanie z wnioskami do Urzędu Miasta i przygotowywanie oraz przekazywanie dokumentów celem nabycia własności nieruchomości zabudowanych pawilonami i garażami od Gminy Płock na wniosek wszystkich posiadających tytuły prawne w poszczególnych nieruchomościach.
4. Kontynuowanie ustanawiania prawa odrębnej własności zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Kompleksowe informowanie członków spółdzielni o procesie przekształceń własnościowych, a także o wszystkich uwarunkowaniach i okolicznościach z tym związanych.

III. W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych:

A. REMONTY POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI, W KTÓRYCH MOŻE BYĆ USTANOWIONA ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI:

1. Remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości w budynkach mieszkalnych, w których może być ustanowiona odrębna własność:

1. Termomodernizacja budynków mieszkalnych z robotami towarzyszącymi (zadania określone w uchwale Z.P.Cz.) – na 11 budynkach mieszkalnych,
2. Wymiana 5 sztuk dźwigów osobowych w 3 budynkach i 2 kabin w 2 budynkach,
3. Malowanie 76 klatek schodowych w 22 budynkach,
4. Remont instalacji elektrycznej na klatkach schodowych w 2 budynkach,
5. Wymian poziomów instalacji c.c.w., z.w. i cyrkulacji w 8 budynkach,
6. Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej w 4 budynkach,

7. Wymiana 112 pojedynczych pionów wodno – kanalizacyjnych,
8. Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – poziomy w 1 budynku,
9. Remont 3260 m² poszyc dachowych na 6 budynkach,.
10. Częściowy remont ścian elewacyjnych 1020 m² na 1 budynku,
11. Remont 70 sztuk okien w częściach wspólnych w 7 budynkach,
12. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany 1603 sztuk stolarki okiennej,
13. Wymian 45 sztuk drzwi wejściowych do 12 budynków,
14. Remonty terenów utwardzonych (w tym opaski wokół budynków) na powierzchni ponad 4 340,00 m²

2. Remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości w pawilonach, w których może być ustanowiona odrębna własność:

1. Remont 1290 m² ścian elewacyjnych na 4 budynkach,
2. Remont terenów utwardzonych - około 941 m².

B. REMONTY POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI , W KTÓRYCH NIE MOŻE BYĆ USTANOWIONA ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI:

1. Nieruchomości zabudowane budynkami, w których nie może być ustanowiona odrębna własność lokali:

1. Remont ścian elewacyjnych 200 m²,
2. Remont terenów utwardzonych: na powierzchni około 400m²,
3. Remont instalacji c.o. w 1 budynku.

2. Nieruchomości nie zabudowane lokalami służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych osiedlach:

- a. Remont terenów utwardzonych 3267 m²,
- b. Remont 2 sztuk altanek śmietnikowych.

C. Kontynuacja legalizacji wodomierzy.

Kontynuowanie legalizacji wodomierzy lokalowych prowadzonej za pośrednictwem Spółdzielni na koszt właścicieli tych urządzeń w zakresie wymiany wodomierzy na wodomierze nowe z 5-cio letnim okresem ważności legalizacji w 41. budynkach mieszkalnych.

IV. W zakresie usprawnienia pracy Spółdzielni:

1. W 2007 r. zgodnie z zamierzeniami został wdrożony kompleksowy program informatyczny w celu dostosowania ewidencji do wymogów prawa oraz poprawy jakości obsługi członków – zgodnie z wymogami

normy ISO 9001-2000. Wymaga on jednak uzupełnienia bazy danych, co będzie kontynuowane w kolejnym roku. Ponadto zmieniające się przepisy prawa wymagają dalszych zmian, poszukiwania programów lub aktualizacji istniejących.

2. PSM L-W zamierza w 2009 roku utrzymać i doskonalić System Zarządzania Jakością poprzez:
 - a) Udoskonalenie systemu nadzoru nad procesami SZJ poprzez rozszerzenie o kolejne pozycje takie jak np.: monitoring realizacji harmonogramów przeglądów pogwarancyjnych, monitoring zabezpieczenia zasobów akcji zima itp.
 - b) Realizację planu auditów wewnętrznych
 - c) Przygotowanie i przeprowadzenie akcji ankietowej
 - d) Wdrażanie działań doskonalących uzgodnionych w następstwie auditów
 - e) Stały monitoring potrzeb oraz stanu realizacji procesu szkoleń
 - f) Sprawowanie nadzoru nad dokumentacją systemową
 - g) Upowszechnianie w PSML-W świadomości wymagań klienta
 - h) Podejmowanie działań mających na celu usprawnienie procesu komunikacji wewnętrznej w Spółdzielni oraz komunikacji z klientami poprzez poszerzenie dostępu elektronicznego
 - i) analizę i kontrolę zdarzeń gospodarczych
3. Kontynuowanie okresowego wydawania gazetki „Głos PSML-W” dostarczanej do mieszkań.

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

1. Sukcesywne wprowadzanie miesięcznego zaliczkowego wnoszenia opłat za zużycie i podgrzewanie wody w zamian za dotychczasowe comiesięczne odczyty liczników wody i ich okresowe rozliczanie w okresach nie dłuższych niż 6-miesiący.

VI. W zakresie windykacji należności

1. Kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w trybie uproszczonym (tj. bez narażania dłużników na koszty zastępstwa procesowego).
2. Kierowanie do Komornika wniosków o zapłatę i eksmisję.
3. Podjęcie działań zmierzających do rozwiązania problemu lokali socjalnych przez Gminę Płock. (w tym również żądanie zapłaty

- odszkodowania w przypadku nie dostarczenia lokali socjalnych przez gminę zasądzonych wyrokami)
4. Rozpowszechnianie informacji o formach pomocy w opłatach za lokale i o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych, w tym umieszczenie informacji na stronie internetowej PSM L-W oraz wydawanych gazetkach „Głos PSM L-W”.
 5. Zwiększenie ilości przeprowadzonych rozmów z dłużnikami (przeprowadzenie rozmów bezpośrednio w mieszkaniach dłużników i w administracjach osiedli, biurze Zarządu lub drogą telefoniczną), a także z udziałem członków Rad Osiedli.
 6. Kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej w sprawie pozbawienia członkostwa dłużników - wykluczenia bądź wykreślenia ich z grona członków Spółdzielni.
 7. Współpraca z firmą (firmami) windykacyjnymi, poprzez odzyskiwanie należności w sposób bezpośredni – w mieszkaniu członka Spółdzielni lub najemcy lokalu.
 8. Współpraca z Biurem Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów.

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

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną poprzez:

1. Prowadzenie w SDK i klubach osiedlowych stałych form działalności, zaakceptowanych przez środowisko.
2. Współdziałanie z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami o pokrewnych celach, zadaniach wychowawczo-edukacyjnych na rzecz dzieci i młodzieży.
3. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielozagadnieniowych spotkań edukacyjno-profilaktycznych dla dzieci i młodzieży.
4. Aktywną integracją ze środowiskiem osób niepełnosprawnych. Organizacja i prowadzenie „Akcji lato” oraz „Akcji zima” dla dzieci i młodzieży.
5. Prezentowanie dorobku placówek na zewnątrz przez członków sekcji i kół zainteresowań z wypracowanymi programami.

Zadania wymienione w tym projekcie \ realizowane będą w szczególności poprzez :

- a) wielokierunkowe formy działalności upowszechniające sztukę i wiedzę
- b) imprezy masowe,
- c) prowadzenie sekcji, kół, grup zainteresowań,

d) wystawy, pokazy i imprezy o charakterze sportowo-rekreacyjnym.

.....

Niniejsze omówienie sprawozdania Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku obejmuje:

1. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2008 rok.
2. Sprawozdanie z realizacji wybranych uchwał i wniosków z Zebrania Przedstawicieli Członków PSML-W, które odbyło się w dniu 9 maja 2008r.
3. Zamierzenia i kierunki pracy Spółdzielni w 2009 roku.

ZARZĄD PSML-W

Płock, dnia 2 marca 2009 r.