Omówienie Sprawozdania Zarządu

z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w roku 2009.

ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE.

Stosownie do § 95 ust. 1 Statutu Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej działał, w 2009 roku, w następującym, niezmienionym 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 także 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 własnościowe 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 2009 roku Zarząd odbył 53 protokołowane posiedzenia.
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.
Efektem kolegialnej pracy Zarządu były podejmowane uchwały w zakresie bieżących spraw, przygotowywanie materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej, Zebrania Osiedli i Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
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. **Kancelaria Księgowa „Wasiak i Sztylko**" spółka cywilna, 09- 500 Gostynin, ul. Ziejkowa 5 – w zakresie zakończenia badania sprawozdania finansowego za rok 2008 oraz rozpoczęcia badania sprawozdania finansowego za rok 2009. Sprawozdanie finansowe za 2008 r. zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniu 05.06.2009 roku.
2. **PKO BP S.A** Oddziału 2 w Płocku – w zakresie:
   a) rozliczania wpłat, naliczania odsetek od zadłużenia wobec banku i budżetu państwa na rachunkach poszczególnych lokatorów, prawidłowości wykorzystania środków budżetowych przeznaczonych na wykupienie tych odsetek, terminowości dokonywania przez Spółdzielnię zwrotu do Banku nominalnych kwot umorzeń, przeprowadzona w dniu 12.05.2009 r.
   b) wysokości wpłat wniesionych przez lokatorów za I kwartał 2009 r. z przeznaczeniem na spłatę kredytu mieszkaniowego, przeprowadzona w dniu 12.05.2009 r. roku.

Nie sformułowano wniosków pokontrolnych.

CZŁONKOWIE PSML-W

Według stanu na dzień 31.12.2009r Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa liczyła - **16 706** członków.

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu wg stanu na dzień 31.12.2009r przedstawia się następująco:

- członkowie - osoby fizyczne - **16 634**

- członkowie - osoby prawne, którzy posiadają prawo do lokalu /mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu/ - **17**

- członkowie spełniający kryteria § 9 Statutu, nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, oczekujący na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka Spółdzielni - **55**

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza uchyliła w stosunku do 9 osób swoje poprzednie uchwały dotyczące pozbawienia członkostwa.

W zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych przeważały działania związane z przeniesieniem praw do lokali na odrębną własność oraz z aktualizowaniem praw do lokali (sprzedaż, zamiana, postępowania spadkowe, podziały majątku, darowizny itp.)

Wnioski członków kierowane do Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, przedkładane były na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji, o których zainteresowani informowani byli na piśmie.
Pisemnie informowane były osoby o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa, itp.
Przygotowywane były dokumenty, celem przedłożenia w kancelarii notarialnej, niezbędne do zawarcia aktu notarialnego umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.
Spółdzielnia prowadzi rejestry:

- członków Spółdzielni
- lokali, dla których prowadzone są księgi wieczyste,
- lokali stanowiących odrębną własność
- 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 prawo do lokalu w odrębną własność.

W roku sprawozdawczym realizowane były wnioski, które dotyczyły:

- nabycia prawa do lokalu na rynku wtórnym - **234**

- wzajemnych zamian mieszkań - **20**
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w wyniku dokonanej zamiany - **3**
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r - **33**
- przywrócenia członkostwa po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni - **9**
- osób ubiegających się o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność - **201**
- osób ubiegających się o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu w odrębną własność - **821**

W 2009r 187 osób nabyło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rynku wtórnym bez uzyskania członkostwa w PSML-W.
Przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży były również lokale z odrębną własnością. W 2009 roku 91 takich lokali zmieniło właścicieli.
Od początku obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. od dnia 24.04.2001r., do dnia **31.12.2009r** do Spółdzielni wpłynęło ogółem **5534** wniosków o przeniesienie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność, z czego :

- **4325** wniosków zostało zrealizowanych poprzez ustanowienie odrębnej własności **4325** lokali i przeniesienie ich własności, poprzez zawarcie **4322** aktów notarialnych.
- **871** osób zostało powiadomionych o możliwości podpisania aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności, przy czym nie doszło do zawarcia aktów notarialnych z następujących przyczyn leżących po stronie wnioskodawców:
  - niestawienia się wnioskodawców pomimo zawiadomienia o możliwości zawarcia aktu notarialnego
  - posiadania nieuregulowanego stanu prawnego lokalu np.: w wyniku rozwodu, braku postanowień o nabyciu praw do spadku, itp.
  - posiadania zadłużenia na lokalu

341 wniosków pozostało do zrealizowania w roku 2010.

W związku z bardzo dużym zainteresowaniem przekształceniami prawa do lokali, udostępniona została również strona internetowa, na której zamieszczane są aktualne informacje oraz odpowiednie przepisy prawne dotyczące tych zagadnień.

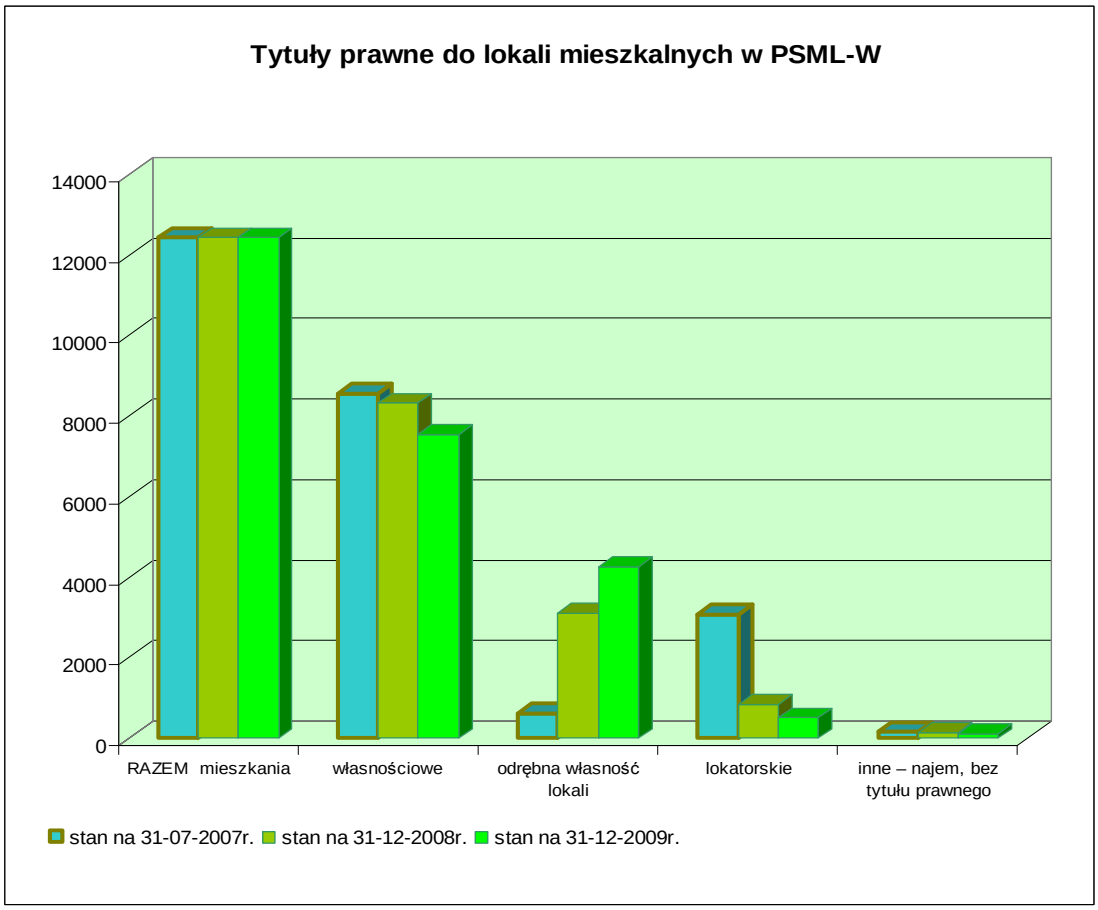
W 2009 roku zawarto **1151** aktów notarialnych, w tym:

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

W 2009r. na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza uchyliła wcześniej podjętą uchwałę o pozbawieniu członkostwa w stosunku do **9** osób, które uregulowały zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.
W stosunku do **1** osoby Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu z grona członków Spółdzielni.
Rada Nadzorcza swoją uchwałą zobowiązała Zarząd do rozpoczęcia działań zmierzających do odzyskania zadłużenia od 2 użytkowników lokali, poprzez wszczęcie procesu sądowego, w którym Spółdzielnia wystąpi z żądaniem sprzedaży posiadanego przez osoby spółdzielczego własnościowego prawa. Powodem podjęcia takiej uchwały było długotrwałe zaleganie tych osób z wnoszeniem opłat za mieszkanie, bowiem zadłużenie z tego powodu trwa już od 2004 roku.
Natomiast w stosunku do **1** osoby posiadającej zadłużenie Rada Nadzorcza postanowiła odroczyć podjęcie takiej decyzji na okres trzech miesięcy, dając dłużnikowi szansę uregulowania zadłużenia.
Występowanie przez Radę Nadzorczą z wnioskiem o sprzedaży mieszkania zadłużonego, do którego dłużnik posiada spółdzielcze własnościowe prawo umożliwiają o przepisy art.17^{10} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ustawy o własności lokali.

W okresie od 31 lipca 2007r: tj od daty wejścia życie ustawy o zmianie ustawy osm do dnia 31 grudnia 2009r. nastąpiły zasadnicze zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższy wykres i tabela.

Z poniższych danych wynika, iż nastąpiła znaczna zmiana ilości mieszkań lokatorskich na rzecz odrębnej własności lokali. Powodem jej zmiany są korzystne dla członków warunki finansowe przekształceń mieszkań lokatorskich.
Natomiast w przypadku mieszkań własnościowych warunki finansowe są niezmienne od wejścia w życie ustawy i nie ma zagrożenia ich zmian.
Bieżąca obsługa interesantów w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych odbywa się na bieżąco w siedzibie Spółdzielni przy ul. Obr. Westerplatte 6a w Płocku.



PSML-W mieszkania	stan na 31-07-2007r.	stan na 31-12-2008r.	stan na 31-12-2009r.
lokatorskie	3078	850	508
własnościowe	8555	8319	7548
odrębna własność lokali	632	3112	4256
inne – najem, bez tytułu prawnego	167	151	117
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429

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

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

W 2009 roku Spółdzielnia kontynuowała proces realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie opracowywania uchwał określających przedmiot odrębnej własności, nabywania od Gminy Płock własności gruntów pod budynkami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również ustanawiania odrębnej własności lokali w tych budynkach, co stanowi końcowy etap całego procesu przekształceń własnościowych. Do chwili obecnej Spółdzielnia nabyła od gminy Płock grunty pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi co oznacza, że wskutek ustanawiania odrębnej własności lokali stanowią one współwłasność Spółdzielni oraz właścicieli wyodrębnionych lokali. Spółdzielnia rozpoczęła także proces nabywania własności gruntów pod zespołami garaży i pawilonami handlowo-usługowymi.

W ciągu 2009 roku do Spółdzielni wpłynęły 1022 wnioski. W toku ich realizacji do 31 grudnia 2009r. zawarte zostały 4323 akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali, głównie z osobami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie własnościowe prawo do lokalu, z czego **w roku 2009** sporządzonych zostało **1151** aktów notarialnych.

Na 31-12-2009r**.** pozostaje do realizacji **341** wniosków. Zostaną one zrealizowane w terminie ustawowym.

Realizacja wniosków w 2009 roku przedstawiała się w ten sposób, że do końca marca 2009 r. zawarto akty notarialne z osobami zainteresowanymi, które złożyły wnioski do końca grudnia 2008r., zaś do końca września 2009 r. – z osobami, które złożyły wnioski do końca czerwca 2009 r. W ten sposób od końca trzeciego kwartału 2009 r. Spółdzielnia w pełni wdrożyła 3 -miesięczny termin realizacji złożonych wniosków. Z uwagi na upływający 30 grudnia 2009 r. okres obowiązywania dotychczasowych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w listopadzie i grudniu 2009r. były zawierane akty notarialne ze wszystkimi osobami, które złożyły wnioski do końca października 2009 r. oraz z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali, którzy złożyli wnioski w listopadzie i na początku grudnia 2009 r.

Wnioski posiadaczy spółdzielczych praw własnościowych złożone w listopadzie i grudniu 2009r. oraz pozostałe wnioski posiadaczy praw lokatorskich z grudnia 2009 r. będą realizowane począwszy od lutego 2010 roku.

Pewne zamieszanie i niepewność w zakresie przekształceń wprowadził wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. (ogłoszony w dniu 30.12.2008 r., Dz. U. z 2008 r. Nr 235, poz. 1617), wskutek którego z dniem 30 grudnia 2009 r. traciły moc korzystne dla członków Spółdzielni zasady przekształcania spółdzielczych praw do lokali wprowadzone ustawą z 14 czerwca 2007 r.

Jednak w dniu 30 grudnia 2009 r. weszła w życie najnowsza nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwalona 18 grudnia 2009 r. (Dz. U. Nr 223, poz. 1779), utrzymująca w mocy dotychczasowe zasady przekształceń.

Jedyną różnicą wobec dotychczasowych przepisów jest wydłużenie ustawowego terminu realizacji wniosków do 6 miesięcy od daty złożenia w spółdzielni (w chwili obecnej rzeczywisty termin realizacji wniosków w PSML-W jest krótszy i wynosi ok. 3 miesięcy, w zależności od liczby terminów wyznaczonych przez notariuszy na akty notarialne z członkami naszej spółdzielni).

Oznacza to, że w roku 2010 proces ustanawiania odrębnej własności lokali będzie kontynuowany bez zakłóceń i nie ma powodu do obaw – wszystkie złożone wnioski zostaną zrealizowane.

Realizacja w latach 2004 – 2009 uchwał Zebrań Przedstawicieli w sprawie termomodernizacji budynków mieszkalnych

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa prowadzi termomodernizację budynków mieszkalnych od 2004 r. Podstawą rozpoczęcia tych prac w zasobach spółdzielni były podjęte w 2003 i 2004 roku uchwały przez Zebranie Przedstawicieli Członków PSML – W.

Powyższym programem objętych zostało 181 budynków, z czego w latach 2004-2009 ocieplone zostały 104 budynki w tym: w 2004 r. – 15 budynków, 2005-roku – 16 budynków, 2006 roku – 20 budynków, 2007 roku – 16 budynków, 2008 roku – 19 budynków i 2009 roku – 18 budynków. Nakłady poniesione na termomodernizację wyniosły ponad 35 mln. zł. Na realizację tych robót Spółdzielnia corocznie ubiega się o premię termomodernizacyjną w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, który na realizowane w latach 2004-2009 roboty termomdernizacyjne przyznał premię w wysokości 4,77 mln. zł. 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 Zakończenie programu termomodernizacji planowane jest nie później niż w 2014 roku.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Według stanu na dzień 31.12.2009r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 876 działek, o powierzchni 107,0084 ha z tego:

- 8 działek o pow. 0,2721 ha będących własnością
- 252 działki o pow. 51,6553 ha będące współwłasnością
- 616 działek o pow. 55,0810 ha będących 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), 2 obiekty boksów motocyklowych.

Strukturę zasobów na dzień 31.12.2009 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	201
2. Ilość lokali ogółem	12 578	4269
w tym:		
mieszkalnych	12 428	4 253
użytkowych	106	15
garaży	44	1
3. Powierzchnia ogółem	558 632,82	192 969,50
w tym:		
mieszkalna	550 538,44	191 555,33
użytkowa	7 385,11	1 398,68
garaży	709,27	15,49
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE		
1. Ilość obiektów	32	1
2. Ilość lokali ogółem	161	3
w tym:		
użytkowych	160	2
mieszkalnych	1	1
3. Powierzchnia ogółem	21 882,48	205,30
w tym:		
użytkowa	21 806,08	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	8 846,37	
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	2	
2. Ilość boksów	16	
3. Powierzchnia	46,80	
VI. OGÓŁEM PŁOCK		
1. Ilość obiektów	**288**	**202**
2. Ilość lokali	**13 694**	**4 272**
3. Powierzchnia	**595 594,92**	**193 174,80**

ZASOBY W BIELSKU

GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH		
1. Ilość obiektów	1	
2. Ilość garaży	11	
3. Powierzchnia	198,00	

Pierwsze budynki mieszkalne zostały oddane do eksploatacji w 1959 roku, natomiast ostatni w 2001 roku. Najwięcej budynków, bo ponad połowę tj. 107 budynków oddano do eksploatacji w latach 1971 – 1980 i są to przede wszystkim budynki wykonane w technologii OWT.

Na dzień 31.12.2009r. Spółdzielnia pełniła zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w 202 budynkach dla 4 272 lokali stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej 193.174,80m^2 w tym:

- w 201 budynkach mieszkalnych dla 4 269 lokali o powierzchni użytkowej 192.969,50 m^2 (4253 lokale mieszkalne, 15 lokali użytkowych, 1 lokal garażowy)
- w 1 pawilonie dla 3 lokali o powierzchni użytkowej 205,30 m^2 (1 lokal mieszkalny, 2 lokale użytkowe)

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

Utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów oraz jego poprawę określają programy Spółdzielni w zakresie działalności gospodarki konserwacyjno - naprawczej oraz 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 RTV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroforni i działalność pogotowia awaryjne wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.
W roku sprawozdawczym zarejestrowano ogółem 29 tys. zgłoszeń napraw, z tego:
- 10,4 tys. dot. instalacji ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania oraz gazu
- 6,4 tys. dot. instalacji elektrycznej
- 7,8 tys. dot. robót ogólnobudowlanych
- 0,9 tys. dot. anten RTV
- 1,2 tys. dot. dźwigów osobowych
- 2,3 tys dot. domofonów.

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o roczne i wieloletnie (minimum pięcioletnie) plany wydatków na remonty, opracowywane na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków oraz

ich otoczenia. Roczne plany uwzględniają założenia wynikające z planów wieloletnich.

Plany sporządzają Administracje Osiedli, które po uchwaleniu przez Rady Osiedli oraz opracowaniu projektów planów dla całych zasobów przedkładane są Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Plany wydatków na remonty na 2009r. sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości, w których może być ustanowiona odrębna własność lokali (na 224 nieruchomości w tym, zabudowane 206 bud. mieszkalnymi, 17 budynkami innymi niż mieszkalne oraz 1 garażem wielopoziomowym) oraz plany wydatków na remonty nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni

Uchwalone przez Radę Nadzorczą PSML-W plany wydatków na remonty przedkładane są Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni jako zamierzenia w zakresie kierunków pracy Spółdzielni.

Prace remontowe w 2009 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z planów wydatków na remonty na 2009 rok. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W".

W roku 2009 przeprowadzone zostały 132 postępowania przetargowe (unieważniono 19 postępowań) w tym:

- 92 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego z tego 78 postępowań skutecznych na kwotę 9.346,0 tys. złotych netto – 14 postępowań zostało unieważnionych
- 29 postępowań w trybie przetargu ograniczonego z tego 24 postępowania skuteczne na kwotę 1.042,7 tys. złotych netto – 5 postępowań zostało unieważnionych
- 11 postępowań w trybie zapytania o cenę na kwotę 209,2 tys. złotych netto.

Wydatki poniesione w 2009 roku na roboty remontowe wyniosły **13.412.605,97** zł (bez legalizacji wodomierzy, wymiany okien - spłata 100%)

Nakłady na remonty części wspólnych nieruchomości przypadające na lokale mieszkalne oraz na lokale o innym przeznaczeniu finansowane są przede wszystkim z wpłat na fundusz remontowy przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali i wyniosły 12.256.452,44 zł.

Koszty remontów części wspólnych tych nieruchomości przypadające na lokale o innym przeznaczeniu będące w najmie wyniosły 176.146,66 zł i były finansowane z przychodów lokali w najmie.

Natomiast koszty remontów poszczególnych nieruchomości, w których nie może być ustanowiona odrębna własność lokali, a w szczególności tereny do wspólnego korzystania, jak parkingi, drogi wewnętrzne, chodniki, infrastruktura osiedlowa,

altanki osiedlowe itp. wyniosły 980.006,87 zł zostały rozliczone, jako koszty eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości w osiedlach.

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2009R.

Wartości w tysiącach złotych
z dwoma miejscami po przecinku

L.p.	Wyszczególnienie	Wpływy	Wydatki	Wynik
1	2	3	4	5
0	Bilans otwarcia	1.684,73		1.684,73
1	Remonty części wspólnych w budynkach mieszkalnych	11.021,65	**12.107,32**	- 1.085,67
2	Remonty części wspólnych w pawilonach	184,60	**146,94**	37,66
3	Remonty części wspólnych w garażu wielopoziomowym	6,10	**2,19**	3,91
4	**Razem 1 - 3**	**11.212,35**	**12.256,45**	**- 1.044,10**
5	**Inne:**	**2.839,87**	**475,54**	**2.364,33**
	W tym:			
	Premia termomodernizacyjna	1.427,94		1.427,94
	Z podziału nadwyżki bilansowej za 2009 rok zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	939,30		939,30
	pozostałe	472,63	475,54	- 2,91
6	Razem za 2009 rok (w. 4+5)	**14.052,22**	**12.731,99**	**1.320,23**
7	Stan funduszu na dzień 31.12.2009r. (rok 2009 + bo.)	**15.736,95**	**12.731,99**	**3.004,96**

Do grupy najbardziej kosztownych przedsięwzięć w zakresie remontów części wspólnych w budynkach mieszkalnych należy zaliczyć przede wszystkim: roboty termomodernizacyjne, których koszt realizacji to ponad 7,39 mln zł, wymianę dźwigów osobowych 0,69 mln zł, remont terenów utwardzonych 0,52 mln zł, wymianę instancji wod – kan. 0,66 mln zł, partycypację w kosztach

wymiany okien w mieszkaniach 0,32 mln zł, malowanie klatek schodowych 1,34 mln zł.

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2009 roku:

1. Roboty termomodernizacyjne na 18 budynkach przy ulicy: Lotników 7, Jachowicza 37, Północna 23, Północna 30, Dąbrówki 1, P. Kołodzieja 2, Bielska 51/3, Łukasiewicza 22/1, Wolskiego 1, Wolskiego 1/1, Wolskiego 3, Morykoniego 2, Mickiewicza 19, Reja 24, Kossobudzkiego 3, Płoskiego 6, Rembielińskiego 9, Gawareckiego 6.
2. Remont 5 dźwigów osobowych w 3 budynkach: P. Kołodzieja 5 – 2 dźwigi, Łukasiewicza 9 – 2 dźwigi, Reja19 – 1 dźwig w II klatce oraz 2 kabin w 2 budynkach: Gawareckiego 8 – I klatka, Płoskiego 1/1 – II klatka
3. Wymiana 135 pojedyńczych pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych
4. Wymiana instalacji zw, cw i cyrkulacji w 3 budynkach.
5. Wymiana poziomów instalacji zw, cw i cyrkulacji w 6 budynkach i po ½ poziomu w 2 budynkach.
6. Remont 113 klatek schodowych w 30 budynkach.
7. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany 1190 sztuk okien w różnych formach przewidzianych regulaminem oraz 18 sztuk okien w częściach wspólnych w 2 budynkach.
8. Remont 11.283,71 m^2 powierzchni utwardzonych.
9. Remont 5 szt. altanek śmietnikowych.

Zakres wykonanych w roku 2009 robót remontowych zawarto w realizacji Uchwały Nr 12 / 2009 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się 05 czerwca 2009 roku.

W IV kwartale 2009r. zostały opracowane i uchwalone wieloletnie plany wydatków na remonty na lata 2010 – 2014, a w styczniu br. roczne plany wydatków na remonty na 2010 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 2010 roku przedstawione zostały w projekcie kierunków pracy Spółdzielni w 2010 roku.

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 uchwalenia ich wysokości przez Zarząd. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i wpływów energii cieplnej, które stanowią podstawę do rozliczenia z użytkownikami. W roku 2009 zanotowaliśmy z wzrost kosztów zakupu energii cieplnej o 11% w stosunku do roku 2008. Spowodowane to było przede wszystkim znacznym wzrostem cen energii cieplnej (taryf PKN Orlen i Fortum), ale także mniej korzystnymi temperaturami zewnętrznymi w okresie zimowym i w związku z tym większym zużyciem energii.

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

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

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, wygrabianie terenów zielonych oraz pielęgnacja krzewów i drzew.

Najważniejszym zadaniem tego okresu jest generalny przegląd terenów zabawowych, przygotowanie ich, naprawa uszkodzeń i bieżąca kontrola nad prawidłowym funkcjonowaniem, zapewniającym dzieciom bezpieczne korzystnie.

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami niejednokrotnie napotyka na różne problemy tj. niedostatek przestrzeni (brak miejsc postojowych), dewastacje (kabin dźwigowych, ścian klatek schodowych i elewacji, ławek parkowych, urządzeń zabawowych), nieprzestrzeganie zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju, bezkonfliktowego zamieszkiwania, usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta, montowania suszarek do bielizny za oknami i balkonami, przebywania psów poza obrębem mieszkania bez opieki właściciela, społecznego sprzątania klatki schodowej). Usuwanie zniszczeń spowodowanych dewastacją – lekkomyślnością młodzieży wymaga wyłożenia środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na inny cel np. na zakup urządzeń zabawowych dla dzieci.

DZIAŁALNOŚĆ ZESPOŁU SPOŁECZNO-KULTURALNEGO ZA ROK 2009

Działalność społeczno-kulturalną prowadzą cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury, Kluby Osiedli: Łukasiewicza, Kochanowskiego, Dworcowa. Prowadząc działalność na terenie swoich osiedli umożliwiają swojemu

środowisku, w którym się znajdują, wszechstronny rozwój uzdolnień, pasji i zainteresowań, jak też kulturalnie spędzanego czasu..

Działalność społeczno – kulturalna w 2009 roku prowadzona była w oparciu o roczny program, roczne preliminarze oraz miesięczne plany pracy wszystkich placówek. Preliminarze opracowywane są z podaniem dat, nazw zadań, organizatora oraz współorganizatorów.

Oddzielne programy opracowywane są do przeprowadzenia Akcji Zima i Akcji Lato. Tego typu zadania organizowane są w okresie przerw szkolnych czyli wakacji i ferii zimowych.

Po przedstawieniu tych zadań do zaakceptowania Zarządowi, Radzie Nadzorczej Spółdzielni są one w swoim czasie wdrażane do realizacji.

U schyłku kalendarzowego roku opracowuje się kalendarz imprez-zadań na rok następny, przesyłając go m.in.: do Wydziału Kultury i Sportu Urzędu Miasta.

Materiały te są niezbędne do ubiegania się o dotacje na działalność merytoryczną poszczególnych zadań – ale największą rolę w utrzymaniu placówek pełni PSML-W.

Informacje o prowadzonej działalności wszystkich placówek do wiadomości naszym mieszkańcom przekazywane są poprzez: plakaty, ogłoszenia, zaproszenia, e-maile, internet, ulotki, media lokalne.

Głównymi kierunkami działalności społeczno – kulturalnej w roku 2009 wg planu pracy były:

1. Prowadzenie w SDK i klubach osiedlowych stałych form działalności zaakceptowanych przez środowisko.
2. Współdziałanie z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami o pokrewnych celach i zadaniach wychowawczo – edukacyjnych na rzecz dzieci i młodzieży,
3. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielo-zagadnieniowych spotkań edukacyjno – profilaktycznych dla dzieci i młodzieży,
4. Aktywna integracja ze środowiskiem osób niepełnosprawnych,
5. Organizacja i prowadzenie Akcji Lato i Akcji Zima.
6. Prezentacja dorobku placówek na zewnątrz przez członków sekcji i kół zainteresowań z wypracowanymi programami.

W roku sprawozdawczym we wszystkich placówkach działało 74 stałych różnorodnych form pracy.

Natomiast w corocznie planowanych zadaniach Akcji Zima uczestniczyło 179, a w Akcji Lato 343 dzieci i młodzieży. Zajęcia prowadzone były nieodpłatnie. Wymagały opracowania odrębnych planów pracy dostosowanych do zróżnicowanego wieku uczestników jak i pory roku.

Dziedziny, w których poruszają się wszystkie placówki to – muzyka, plastyka, taniec, sport, rekreacja, teatr, poezja – w formie amatorskiego ruchu artystycznego.

Spółdzielczy Dom Kultury w roku sprawozdawczym prowadził n/w zespoły artystyczne, sekcje zainteresowań dla dzieci, młodzieży i dorosłych, w których czynnie uczestniczyło 411 osób:

- dziecięca grupa taneczna, sekcja judo, sekcja poetów amatorów, mini przedszkole artystyczne, poranny klub malucha, grupa wokalna „Small Stars", sekcje plastyczne dla dzieci,
- młodzieżowy zespół muzyczny SDKsquad, młodzieżowa grupa muzyczna, młodzieżowa grupa wokalna, sekcja poetów amatorów, sekcja plastyczna dla młodzieży, tenisa stołowego, sekcja modelarska,
- kapela podwórkowa, kabaret Układ Koleżeński, klub Pogodnej Jesieni, klub szachowy, klub brydżowy, brydża sportowego,
- zespoły wokalno-muzyczne System, Rasch, Domino, Kontur,

Współpracujemy z organizacjami mieszczącymi się w placówce, takimi jak: koło wędkarskie PSML-W, szkolny klub sportowy judo ELJOT, grupy taneczne SHOWDANCE, Płockie Stowarzyszenie Twórców Kultury, Filia nr 4 Książnicy Płockiej, Ognisko Artystyczne.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce to: przeglądy, spektakle, koncerty muzyczne, spotkania poetyckie, okolicznościowe, twórczość seniorów, spektakle teatrów młodzieży niepełnosprawnej, imprezy charytatywne, turnieje sportowe, rekreacyjne, festiwale, spotkania poetyckie, wieczorki literackie, spotkania okolicznościowe i świąteczne, happeningi, poranki artystyczne, wystawy, zabawy, dyskoteki, koncerty wyjazdowe.

W tego typu imprezach w roku 2009 udział wzięła bardzo duża ilość uczestników - około 40 tysięcy.

Spółdzielczego Domu Kultury uczestniczył również w wyjazdowych imprezach takich jak:

- turnieje judo,
- grupy wokalne dziecięce, młodzieżowe – udział w Festiwalu w Krakowie,
- sekcji modelarskiej – udział w zawodach o Puchar Polski i Puchar Świata,
- kabaret seniora – przeglądy, konkursy i spotkania integracyjne,
- kapela podwórkowa – przeglądy i imprezy okolicznościowe.

SDK był także współorganizatorem n/w imprez wykonywanych przez zespoły z zewnątrz:

- Przegląd Teatrów Dziecięcych i Młodzieżowych z całego kraju, teatru młodzieży niepełnosprawnej, spektakle Teatru Dramatycznego,
- Teatry Edukacyjne – Wrocław, Kielce, Łódź, Kraków,

oraz konkursów, turniejów: sportowych, integracyjnych, profilaktycznych, recytatorskich, plastycznych, fotograficznych, piosenki, poezji.

Praca z dziećmi realizowana była poprzez prowadzenie zajęć ferii zimowych Akcja Zima, w której uczestniczyło 59 osób oraz prowadzenie zajęć wakacyjnych Akcja

Lato – w której uczestniczyło 132 dzieci, a także poranki artystyczne dla przedszkoli, happeningi plastyczne i integracyjne, zajęcia socjoterapeutyczne, konkursy piosenki polskiej, fotograficzne, zajęcia w klubie malucha, popołudniowym mini przedszkolu, zabawy i spotkania okolicznościowe.

Ponadto organizowane były wystawy: okolicznościowe, modeli kosmicznych i kartonowych, prac plastycznych i rzeźby osób niepełnosprawnych, fotograficzne.

Klub Osiedla Łukasiewicza – działalnością społeczno – kulturalną obejmuje Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego.
Imprezy masowe adresowane są zarówno dla mieszkańców osiedli jak i pozostałych mieszkańców Płocka. Działalność kulturalna placówki opiera się na prowadzeniu stałych cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjno – rekreacyjnych. Klub jest miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych posługujących się językiem amatorskiej sztuki.
Stałe formy pracy **–** 18 różnorodnych form pracy, w których uczestniczyło 227 osób.
Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce **–** imprezy okolicznościowe, spotkania poetyckie, koncerty muzyczne, turnieje sportowe, rekreacyjne, spotkania świąteczne, wystawy, zabawy, dyskoteki, festyny, akcje profilaktyczno – zdrowotne, konkursy, koncerty wyjazdowe, w których uczestniczyło około 3 tysięcy osób.
Udział Klubu w wyjazdowych imprezach **–** pikniki integracyjne, pokazy, kursy szkolenia Stowarzyszenia Maltańskiej Służby Medycznej, w której uczestniczyło około 1300 osób.

Konkursy, turnieje **–** konkursy okolicznościowe, turnieje przedszkolne, ekologiczne, profilaktyczne, szaradziarskie – w których uczestniczyło około 1000 osób.

Praca z dziećmi **–** zajęcia interdyscyplinarne Akcji Zima - w której uczestniczyły 44 osoby,
prowadzenie zajęć wakacyjnych Akcja Lato – 72 dzieci oraz zawody sportowo – rekreacyjne, zajęcia rytmiczne, integracyjne jak też przedpołudniowe imprezy dla przedszkoli i szkół.

Wystawy okolicznościowe, fotograficzne, rękodzieła artystycznego, grafiki, rzeźby, biżuterii.

Klub Osiedla Kochanowskiego - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2009 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla realizując podstawowe cele działalności jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.

Stałe formy pracy – 19 stałych form pracy dla dzieci, młodzieży i dorosłych - są to: zajęcia muzyczno – ruchowe, rytmiczne, wokalne, zajęcia integracyjne, manualno – plastyczne, szachowe, odrabianki, nauka gry na pianinie i keyboardzie, zajęcia recytatorsko – teatralne, zajęcia przedpołudniowe przedszkoli i szkół, nauka gry na gitarze, nauka gry w szachy, zajęcia taneczne, tenisa stołowego, gimnastyka dla dorosłych, Klub Seniora, zespoły wokalno – muzyczne i drużyna harcerska.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce**,** o zasięgu lokalnym - 33 imprezy, w tym;
– festyny osiedlowe, imprezy okolicznościowe, zajęcia teatralne, profilaktyczne, świetlicowe, dyskoteki, wieczorki taneczne, wystawy.
- o zasięgu ogólnomiejskim – okolicznościowe, spotkania z zakresu profilaktyki uzależnień, konkurs teatrzyków, plastyczne, happeningi, konkursy ortograficzne, poezji, recytatorskie.

Praca z dziećmi – organizacja i prowadzenie Akcji Zima – uczestniczyło w zajęciach 46 osób, a w Akcji Lato 84 dzieci
oraz przeprowadzone przeglądy, turnieje sportowe, rekreacyjne, spotkania okolicznościowe, świąteczne, poranki artystyczne, dyskoteki, koncerty, zabawy, wystawy fotograficzne.

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

Stałe formy pracy – prowadzono 13 różnorodnych form pracy.
Są to sekcje: artystyczna, młodzieżowa, rytmiczna dla dzieci, gry na instrumentach, tenisa stołowego, gimnastyki dla dorosłych, koła teatralne, Klub Seniora, zespół wokalno – muzyczny, chór seniora, kabaret, kapela.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 40 imprez przy około 4 tys. uczestników odbyły się: olimpiada sportowa, festyny okolicznościowe, koncerty, spotkania, konkursy plastyczne, recytatorskie, rozgrywki tenisa stołowego, poetycko – muzyczne, wokalne.

Praca z dziećmi – organizacja i prowadzenie Akcji Zima – uczestniczyło w zajęciach 30 osób a w Akcji Lato 55 dzieci
oraz zajęcia socjoterapeutyczne, profilaktyczne, taneczne, muzyczne, plastyczne, teatralne i spotkania z ciekawymi ludźmi.

Wystawy – plastyczne i ozdób świątecznych.

W roku 2009 Spółdzielczy Dom Kultury, jak i Kluby Osiedlowe w okresie nie kolidującym z zajęciami programowymi, prowadziły działalność zarobkową

poprzez odpłatny wynajem pomieszczeń na konferencje, zebrania, szkolenia, z czego uzyskano kwotę 50.923 zł.

Z Urzędu Miasta na działalność merytoryczną Spółdzielnia otrzymała kwotę 75.000 złotych.

Bardzo ważnym zadaniem w roku sprawozdawczym była i w dalszym ciągu będzie współpraca z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami odpowiedzialnymi za edukację, bezpieczeństwo oraz wychowanie dzieci i młodzieży.

DANE FINASOWE ZA 2009 ROK:

Sprawozdanie finansowe Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej za rok obrotowy 2009 obejmuje:

1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 134.296.763,23 zł.
2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 wykazujący zysk netto w kwocie 2.315.253,94 zł
3) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za 2009 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie kapitałów o kwotę 12.718.499,12 zł.
4) rachunek przepływów pieniężnych za 2009 rok obrotowy wykazujący przyrost środków o 1.003.393,11 zł
5) informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2009 r.:

- wartość aktywów trwałych 101.995 tys. zł, w tym:
  - wartości niematerialne i prawne – 47 tys. zł
  - rzeczowe aktywa trwałe – 100.345 tys. zł
  - należności długoterminowe - 1.563 tys. zł
  - inwestycje długoterminowe - 35 tys. zł
  - długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego – 5 tys. zł
- wartość aktywów obrotowych 32.302 tys. zł
  - zapasy – materiały - 50 tys. zł
  - należności krótkoterminowe - 5.143 tys. zł
  - inwestycje krótkoterminowe – 25.359 tys. zł
  - rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) – 1.750 tys. zł
- wartość kapitałów w pasywach bilansu – 119.874 tys. zł
  - w tym zysk netto - 2.315 tys. zł
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 14.423 tys. zł, w tym:
  - rezerwy na zobowiązania - 618 tys. zł

— zobowiązania długoterminowe - 1.520 tys. zł
(kredyt zaciągnięty przed 1992 r. na budownictwo mieszkaniowe)
— zobowiązania krótkoterminowe:
- kredyt krótkoterminowy w BOŚ– 2.106 tys. zł
(termomodernizacyjny)
- zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów – 6.973 tys. zł
- fundusze specjalne - 3.091 tys. zł
— rozliczenia międzyokresowe - 115 tys. zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień 2009 roku i na ten sam dzień roku ubiegłego (2008), stwierdza się zmniejszenie się sumy bilansowej o 7,57 % (rok 2008 – spadek o 11,07 %.).
W 2009 roku proces wyodrębniania się lokali był nadal bardzo intensywny, chociaż nieco wolniejszy niż w roku 2008. Ten proces ma zasadniczy wpływ na zmniejszenie się majątku trwałego oraz funduszy (wkładów mieszkaniowych i budowlanych), czego konsekwencją był spadek sumy bilansowej.
Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 13.260 tys. zł, co spowodowało ich spadek o 11,51 % (dla porównania w 2008 roku nastąpiło zmniejszenie aktywów trwałych o 20.767 tys. zł; wskaźnik - 15,27%), w tym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało spadek wartości bilansowej majątku o 10.479 tys. zł (odpowiednio w 2008 roku - 17.106 tys. zł), natomiast w wyniku „starzenia się" majątku (umorzenia), jego wartość zmalała o 3.240 tys. zł.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2008 roku, wzrosły o 2.254 tys. zł, w tym:
- stan zapasów magazynowych zmniejszył się o 4 tys. zł
- natomiast należności krótkoterminowe przyrosły o 940 tys. zł
- stan inwestycji krótkoterminowych (aktywa finansowe) wzrósł o 1.003 tys. zł.

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale wg stanu na ostatni dzień 2009 r. wynosił 5.230 tys. zł (w 2008 roku była to kwota 4.566 tys. zł), tak więc kwota tych należności wzrosła o 664 tys. zł.
W kwocie zadłużenia kwota należności nie przekraczająca 1-miesięcznego wymiaru opłat wynosi:
- w przypadku lokali mieszkalnych - 669 tys. zł
- w przypadku garaży - 3 tys. zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem bądź odrębną własnością – 15 tys. zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu – 39 tys. zł
razem kwota tych należności = 726 tys. zł.
Pozostała kwota należności przekraczająca 4.500 tys. zł stanowi zadłużenie użytkowników lokali, przekraczające 1-miesięczny wymiar opłat.

Na wątpliwe należności, a także te, które nie posiadają zabezpieczenia w postaci wkładu mieszkaniowego (budowlanego), konieczne było utworzenie odpisów aktualizacyjnych w ciężar kosztów. Łączna kwota tych odpisów to 700 tys. zł na zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i 13 tys. w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe, z czego tylko w samym 2009 roku konieczne było utworzenie odpisów w wys. 210 tys zł na rosnące zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i 1 tys. zł na lokale użytkowe.
Zadłużenia przyrastają również w grupie osób, które przekształciły spółdzielcze prawa do lokali w odrębną własność.
W związku z utworzonymi odpisami aktualizującymi, wartość netto należności (zadłużenia minus odpisy) w bilansie wynosi 4.517 tys. zł.

W aktywach bilansu – w poz. „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe", oprócz kosztów przyszłych okresów (2010 roku) została zaliczona kwota ujemnego wyniku na działalności związanej z z tzw. „gzm", natomiast suma wyników dodatnich została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu , również jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe".

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 12.718 tys. zł, tj. o 9,59 %, w tym spadek kapitałów podstawowych (funduszy finansujących lokale) związany głównie z przenoszeniem praw do lokali na odrębną własność o kwotę 12.953 tys. zł (w 2008 roku fundusze te zmniejszyły się o kwotę 20.092 tys. zł).
Natomiast wzrósł kapitał zapasowy (fundusz zasobowy) o 557 tys. zł – przede wszystkim w związku z przeznaczeniem decyzją Walnego Zgromadzenia części zysku netto za 2008 rok na zasilenie tego funduszu - była to kwota 402 tys. zł.

Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania zwiększył się o 1.712 tys. zł, czego przyczyną był również niespłacony na dzień 31.12.2009 roku kredyt termomodernizacyjny. Zaistniała również konieczność utworzenia rezerw na przyszłe zobowiązania, w szczególności na koszty roku 2009, które zostały udokumentowane dopiero w 2010 roku. Kwota funduszy specjalnych (w tym stanu funduszu remontowego) wzrosła o 1.329 tys. zł.

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

- koszty wg rodzaju za rok 2009 wyniosły 58.100 tys. zł
- wartość sprzedanych materiałów - 5 tys. zł
- pozostałe koszty operacyjne – 289 tys. zł
- koszty finansowe (obsługa kredytu) - 177 tys. zł
- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi – 59.826 tys. zł
- pozostałe przychody operacyjne – 316 tys. zł

- przychody finansowe (odsetki) – 1.270 tys. zł

- zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni – 2.841 tys. zł

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych CIT

- zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni – 2.315 tys. zł

Kwota wykazana jako zmiana stanu produktów obejmuje oraz nadwyżkę kosztów nad wpływami z działalności Spółdzielni w wysokości 1.247 tys zł, do pokrycia w części wynikiem netto – poprzez podjęcie uchwały dot. podziału wyniku oraz koszty utworzonych rezerw na przyszłe zobowiązania (260 tys. zł). Prezentowana w rachunku kwota stanowi różnicę tych kwot, tj. 987 tys. zł.

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2009 rok:

(dane w tysiącach złotych)

LP.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A.	EKSPLOATACJA LOKALI			
1.	Lokale mieszkalne - (w kosztach uwzględniona została kwota niedoboru wpływów za wodę - w wy. 424 tys. zł)	**26 288**	**25 476**	**- 812**
2.	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	**581**	**595**	**14**
3.	Lokale użytkowe - własnościowe prawo i odrębna własność	**1 088**	**1 010**	**- 78**
4.	Garaże (z wyłączeniem wynajmowanych)	**300**	**278**	**- 22**
B	Nierozliczone koszty działalności SOiK	**768**	**79**	**- 689**
C. 1.	Garaże wynajmowane	**201**	**252**	**51**
2.	Lokale użytkowe wynajmowane	**1 130**	**2 710**	**1 580**
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	**7**	**147**	**140**
4.	Pożytki brutto z innych nieruchomości Spółdzielni (w tym> dzierżawy)	**3**	**367**	**364**
D.	Pozostała działalność operacyjna: sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp..	**111**	**116**	**5**
E.	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej lub finansowej, w tym:			
a)	*związanej z GZM*		**340**	**340**
b)	*działalności gospodarczej*	**466**	**1 167**	**701**

F.	WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM	**30 943**	**32 537**	**1 594**
	w tym:			**-**
	a) ***dot. działalności GZM***			***- 1 247***
	b) ***wynik finansowy brutto***			***2 841***
G.	Podatek dochodowy pomniejszający wynik brutto			**- 526**
H.	**WYNIK FINASOWY NETTO**			**2 315**

Wskazać należy jednakże, iż wynik -1.247 tys. zł, jest wynikiem ogółem i składa się z sumy wyników ujemnych oraz sumy wyników dodatnich, co zostało zaprezentowane w bilansie w pozycjach, odpowiednio: aktywa – rozliczenia międzyokresowe czynne i pasywa – rozliczenia międzyokresowe bierne.
Na etapie planowania, tj przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2009 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 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 2.315 zł).

Po przeznaczeniu wyniku finansowego netto w kwocie 113 tys. zł, — zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki z poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości przysługują tylko użytkownikom tej nieruchomości (kwota pożytków została wyliczona następująco: pożytki brutto w wys. 140 tys. zł pomniejsza się o podatek CIT 27 tys. zł), w ten sposób iż zwiększeniu ulegnie fundusz remontowy tych nieruchomości, na których powstały pożytki. — pozostanie do podziału przez Walne Zgromadzenie kwota 2.202 tys. zł i tę kwotę Zarząd proponuje podzielić w sposób następujący:

1. na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach przeznaczyć 1.399 tys. zł – ta kwota obejmuje również niepokrytą kwotę w wys. 82 tys. zł za 2008 rok oraz na pokrycie części kosztów działalności społecznej oświatowej i kulturalnej prowadzonej w 2009 roku.
2. pozostałą kwotę (803 tys. zł) podzielić w proporcjach:
   a) 50 % na zwiększenie funduszu remontowego – 401,5 tys. zł
   b) 50 % na zwiększenie funduszu zasobowego – 401,5 tys. zł

Zarząd informuje, iż w roku 2009 nie wystąpiły żadne istotne przyczyny, które spowodowałyby zagrożenie działalności Spółdzielni. Pomimo zmniejszania 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 31-12-2009 r. wyniósł około 2,50), zobowiązania są regulowane terminowo.

Podstawowym zadaniem jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym na sprawne zarządzanie.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na 31.12.2009 r. wyniosła 5 229 965,65 zł :

z czego z tytułu opłat za:	
- lokale mieszkalne	5 014 313,53 zł
- garaże	14 781,86 zł
Razem lokale mieszkalne i garaże	5 029 095,39 zł
- lokale użytkowe	200 870,26 zł

W ciągu 2009 roku nastąpił wzrost zaległości o kwotę 664 tys. zł, w tym:
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne - wzrost o 680 tys. zł
- z tytułu opłat za garaże - wystąpił niewielki spadek kwoty (146 zł)
- z tytułu opłat za lokale użytkowe - spadek o 16 tys. zł

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże na 31 grudnia 2009 r. wyniósł 9,41 %, natomiast za lokale użytkowe – 3,61 %.
Ogółem w skali Spółdzielni wskaźnik ten ukształtował się na poziomie 8,86 %.
Podstawowym problemem stał się przyrost zadłużenia w grupie użytkowników lokali, którzy je przekształcili w odrębną własność. Zadłużenie dotyczy przede wszystkim osób, którzy wcześniej posiadali spółdzielcze lokatorskie prawa do swoich mieszkań. Skorzystali z bardzo korzystnych warunków przekształcenia lokali, spłacili niejednokrotnie nawet kilkutysięczny dług (czasami biorąc na ten cel kredyty), a obecnie sądzą, że można znów zadłużać mieszkanie.
Jednakże trzeba podkreślić, że status tych osób zmienił się diametralnie. Posiadają przy odrębnej własności lokalu księgę wieczystą, w związku z czym po skierowaniu zadłużenia do sądu i uzyskania prawomocnego wyroku (lub nakazu

zapłaty), stanie się możliwe (i będzie konieczne) wpisanie zadłużenia na hipotekę tego mieszkania.

Zestawienie przyrostów (bądź zmniejszeń) zadłużeń w opłatach za lokale w poszczególnych kwartałach lat 2006 , 2007, 2008, 2009 / kwoty w złotych/

	Przyrost zadłużenia znak „+" Spadek zadłużenia znak „-„			
	2006	2007	2008	2009
LOKALE MIESZKALNE i GARAŻE				
I kwartał	+ 11 230,58	+ 75 680,67	- 559 456,93	- 97 740,17
II kwartał	- 11 514,11	- 307 443,35	+ 440 049,08	+ 434 614,23
III kwartał	+ 239 932,95	+ 113 614,20	- 31 564,16	+ 202 998,20
IV kwartał	- 67 488,32	- 377 358,65	+ 43 169,90	+ 140 055,05
R A Z E M lokale mieszkalne (za rok)	**+ 172 161,10**	**- 495 507,12**	**- 107 802,11**	**+ 679 927,31**
LOKALE UŻYTKOWE				
I kwartał	+ 45 118,47	+ 26 146,32	+ 60 610,23	+ 18 713,90
II kwartał	- 193 193,68	- 11 056,81	- 38 308,65	- 35 125,27
III kwartał	- 28 549,11	- 18 346,59	-33.700,79	+ 38 967,33
IV kwartał	- 22 293,86	-52 182,15	- 31 885,03	-38 762,73
R A Z E M lokale użytkowe (za rok)	**- 198 918,21**	**- 55 439 ,23**	**- 43 284,24**	**-16 206,77**

Wg przedstawionych powyżej danych w 2009 roku nastąpił najwyższy wzrost kwoty zaległości.

Odzyskiwanie zaległości poprzez ponaglanie (wezwania, monity), kierowanie na drogę postępowania sądowego (w tym w większości trybem uproszczonym - bez kosztów zastępstwa procesowego), kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji, wzywanie na rozmowy w siedzibie Administracji Osiedli, docieranie do mieszkań lokatorów (firma windykacyjna, administratorzy) by przyjąć zobowiązanie do zapłaty lub pieniądze – przynoszą efekty, ale z chwilą gdy mieszkańcy biednieją, kwota zadłużenia wciąż wzrasta.

Ponad 50 % kwoty zaległości lokali mieszkalnych to zaległości wyjątkowo trudne do odzyskania.

Po zakończeniu każdego kwartału wywieszane są na klatkach schodowych w budynkach informacje o wysokości łącznego zadłużenia oraz ilości dłużników powyżej 3 miesięcy i kwotą ich zaległości.

Aktualnie została uruchomiona procedura wpisywania dłużników na listę Krajowego Rejestru Długów. Zostało wytypowanych około 40 osób, które otrzymały wezwania zgodne z tą procedurą. zakreślony został termin zapłaty zadłużenia, a w przypadku jego niedotrzymania (zlekceważenia, gdyż na listę zostały wytypowane osoby, które posiadają udowodniony majątek – np. samochód, własność mieszkania itp.), dłużnik zostanie wpisany na listę. O skutkach takiego działania będzie powiadomiony, gdyż może mieć trudności np. z uzyskaniem kredytu czy zawarcia umowy abonamentowej na telefon komórkowy,

itp. Dla Spółdzielni takie działanie to ostateczność, jednak przyrost zadłużenia zmusił Zarząd do skorzystania z w/w usługi.

Płock, dnia 04-03-2010r.

Zarząd
Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej

KIERUNKI PRACY SPÓŁDZIELNI W 2010 ROKU

Podstawowym zadaniem roku 2010 tak jak i w latach poprzednich, będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady minimalizowania kosztów zarządzania zasobami.

Plan pracy Spółdzielni na 2010 rok uwzględnia następujące zamierzenia:

I. W zakresie remontów:

A. Remonty poszczególnych nieruchomości budynkowych i pawilonów użytkowych:

I. 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 26 budynkach.
2. Remont 7 sztuk dźwigów osobowych w 5 budynkach.
3. Wymiana wewnętrznych linii zasilających instalacji elektrycznej wraz z osprzętem od BM (bezpieczników mocy) do liczników mieszkańców– w 1 budynku.
4. Remont instalacji wodno- kanalizacyjnej w 5 budynkach.
5. Wymiana 101 pojedynczych pionów wodno – kanalizacyjnych w 28 budynkach.
6. Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – poziomy w 1 budynku.
7. Remont 5.665 m^2 poszyć dachowych na 9 budynkach.
8. Wymiana 15 szt. drzwi wejściowych do 4 budynków.
9. Remonty terenów utwardzonych (w tym opaski wokół budynków)- 4 244,00 m^2 .
10. Remont 93 klatek schodowych w 28 budynkach.
11. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany 1568 stolarki okiennej.

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

1. Remont ścian elewacyjnych na 5 budynkach.
2. Częściowy remont stolarki i ślusarki okiennej w dwóch pawilonach.
3. Remont terenów utwardzonych – 126 m^2.

III. Remonty części wspólnych w garażach, w których może być ustanowiona odrębna własność:
   1. Garaż wielopoziomowy Rutskich 7 - remont terenów utwardzonych 210 m^2.

B. Remonty pozostałych nieruchomości oraz wspólnych terenów w osiedlach:

I. Nieruchomości zabudowane budynkami, w których nie może być ustanowiona odrębna własność lokali:
   1. Remont ścian elewacyjnych w jednym pawilonie, w drugim pawilonie częściowy.
   2. Częściowy remont stolarki i ślusarki okiennej w jednym pawilonie.
   3. Remont terenów utwardzonych 700 m^2.

II. Nieruchomości nie zabudowane lokalami służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach:
   1. Remont terenów utwardzonych 3 724 m^2.
   2. Remont 1 altanki śmietnikowej.

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 modułem radiowym z 5-cio letnim okresem ważności legalizacji z odczytem radiowym w 57 budynkach mieszkalnych.

II. 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.
2. Dalsze wdrażanie systemu członkowsko- mieszkaniowego w oparciu o zintegrowany system wspomagający zarządzanie Spółdzielni.
3. Kierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o pozbawienie członkostwa osób, które posiadają zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.
4. Kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu w wyniku zbycia lub podziału majątku wspólnego i nie złożyły oświadczenia o rezygnacji z członkostwa.

5. Kierowanie w oparciu o przepisy art. 17^{10} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ustawy o własności lokali wniosków do Rady Nadzorczej o zobowiązanie Zarządu do podjęcia działań zmierzających do wszczęcia procesu sądowego żądającego sprzedaży własnościowego prawa w stosunku do osób, które długotrwale zalegają z zapłatą opłat , o których mowa w art. 4 uosm.
6. Kierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o uchylenie wcześniej podjętej uchwały w stosunku do osób, co do których ustały przyczyny, które spowodowały jej podjęcie.
7. Bieżące załatwianie wniosków kierowanych do Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko- mieszkaniowych.

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

1. W 2010 roku planuje się wdrożenie elektronicznego systemu ewidencji i obiegu korespondencji i płatności oraz uruchomienie usługi Wirtualnej Sieci Prywatnej polegającej na bezpiecznym połączeniu informatycznym administracji osiedli z biurem Zarządu.
2. Kontynuowane będzie wydawanie gazetki „Głos PSML-W" docierającej do wszystkich mieszkań.
3. Kontynuowane będzie sukcesywne wprowadzanie miesięcznego zaliczkowego wnoszenia opłat za zużycie i podgrzanie wody (w zamian za dotychczasowe cykliczne odczyty liczników wody) i ich okresowe rozliczanie w okresach nie dłuższych niż 6 miesięcy
4. Spółdzielnia będzie kontynuowała prace związane z utrzymaniem i doskonaleniem Systemu Zarządzania Jakością poprzez:
   - Realizację planu audytów,
   - Przygotowanie i przeprowadzenie akcji ankietowej,
   - Wdrażanie działań doskonalących uzgodnionych w następstwie audytów,
   - Udoskonalenie systemu nadzoru nad procesami SZJ poprzez rozszerzanie o kolejne pozycje takie jak: monitoring zabezpieczenia zasobów akcji zima itp.,
   - Stały monitoring potrzeb oraz stanu procesu szkoleń,
   - Sprawowanie nadzoru nad dokumentacją systemową,
   - Upowszechnianie w PSML-W świadomości wymagań klienta,
   - Podejmowanie działań mających na celu usprawnienie procesu komunikacji wewnętrznej w Spółdzielni oraz komunikacji z klientami poprzez szersze wykorzystanie poczty elektronicznej.

IV. 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. (wystąpienie na drogę sądową z roszczeniem o odszkodowanie w przypadkach nie dostarczenia lokali socjalnych 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. Przeprowadzanie rozmów z dłużnikami (przeprowadzenie rozmów bezpośrednio w mieszkaniach dłużników, w administracjach osiedli, biurze Zarządu lub drogą telefoniczną), z udziałem członków Rad Osiedli.
6. Współpraca z firmą (firmami) windykacyjnymi w zakresie zobowiązania do podjęcia negocjacji mających na celu odzyskanie wierzytelności Spółdzielni od grupy dłużników (w sposób bezpośredni – w mieszkaniu dłużnika)
7. Współpraca z Biurem Informacji Gospodarczej S.A. Krajowego Rejestru Długów.

V. 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. zakończenie zawierania aktów notarialnych z osobami, które złożyły wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali do końca 2009 r
2. bieżące realizowanie wniosków składanych od 01.01.2010 r. w ustawowym terminie 6 miesięcy od daty złożenia;
3. kontynuowanie procedury nabywania gruntów pod zespołami garaży – w szczególności skierowanie pism informacyjnych do posiadaczy praw do garaży w pozostałych 35 zespołach garaży, a następnie wystąpienie do Gminy Płock o wykup gruntów dla zespołów, w których spełniono warunki określone „*Regulaminem rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów oraz rozliczeń z tytułu ich zwrotu w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku"*.
4. dla samodzielnych budynków handlowo-usługowych (grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym) realizacja złożonych wniosków będzie

poprzedzona powiadomieniem o warunkach koniecznych dla ewentualnego nabycia własności gruntów i uzależniona od decyzji posiadaczy praw do lokali;

5. z uwagi na możliwe zmiany w wysokości opłat za użytkowanie wieczyste gruntów pod zespołami garaży i budynkami handlowo-usługowymi (jak wspomniano w punkcie 3) rozważamy możliwość dalszych zmian „*Regulaminu...*" powołanego w punkcie 3 w celu ewentualnego nabycia wszystkich takich gruntów, co docelowo zmniejszyłoby obciążenia finansowe Spółdzielni i jej członków z tytułu corocznych opłat;
6. ponadto będą realizowane zadania doraźne, wynikające z potrzeb powstałych w toku realizacji zadań ustawowych, jak zawieranie aktów notarialnych zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych wskutek zmiany powierzchni użytkowej budynków (np. wskutek zmiany przeznaczenia dotychczasowych pomieszczeń wspólnych) itp.

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

1. Animacja działań kulturalnych w środowisku lokalnym poprzez kontynuację stałych form pracy wraz z rozwojem amatorskiego ruchu artystycznego.
2. Wdrażanie nowych form uczestnictwa dzieci, młodzieży i dorosłych oraz stałe, przyjęte przez środowisko, cyklicznie organizowane zadania.
3. Organizacja i prowadzenie „Akcji lato" oraz „Akcji zima",
4. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie wielo zagadnieniowych spotkań edukacyjno – profilaktycznych dla dzieci i młodzieży
5. Współpraca z organizacjami, stowarzyszeniami i instytucjami o pokrewnych celach, działającymi na terenie miasta Płocka.
6. Prezentacja dorobku placówek na zewnątrz przez członków sekcji i kół zainteresowań.

Płock, 2010-03-04

Zarząd PSM L-W .