

***Omówienie Sprawozdanie Zarządu
z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w roku 2010.***

ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE.

Stosownie do § 95 ust. 1 Statutu Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej działał, w 201 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 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 z rozliczania i wydatkowania funduszu remontowego.
3. Zofia Grażyna Kędzierska - Członek Zarządu, ds. Zarządzania Nieruchomościami, która bezpośrednio nadzoruje: proces budowy osiedla w Maszewie Dużym, 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, w tym 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 trwałego Spółdzielni, sprawy związane z gospodarką transportową i magazynową oraz utrzymaniem zieleni na terenach

spółdzielczych osiedli mieszkaniowych, sprawy związane z przygotowaniem i realizowaniem inwestycji nie zastrzeżone do podejmowania decyzji kolegialnie przez Zarząd.

W 2010 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 kwartalnie), sprawy pracownicze i socjalne, a także sprawy związane z realizacją ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Efektom kolegiальной pracy Zarządu były podejmowane uchwały w zakresie bieżących spraw, przygotowywanie materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej, Zebrania Osiedli i Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

W 2010 roku Zarząd podjął 1364 uchwały.

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 2009 oraz rozpoczęcia badania sprawozdania finansowego za rok 2010. Sprawozdanie finansowe za rok 2009 zostało przyjęte przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 28 maja 2010 roku .

:

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

- a) prawidłowości prowadzenia analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokale zajmowane przez poszczególnych członków, przeprowadzona w dniu 11.05.2010 r.,
- b) wysokości wpłat wniesionych przez lokatorów za IV kwartał 2009 r. i I kwartał 2010 roku z przeznaczeniem na spłatę kredytu mieszkaniowego na, przeprowadzona w dniu 11.05.2010 r. roku.

Nie sformułowano wniosków pokontrolnych.

3. **Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie** – w zakresie przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2007, 2008, 2009, przeprowadzona w dniach od 01.09.2010 do 19.10.2010 roku.

Sformułowano jeden wniosek polustracyjny dot. częstotliwości zwoływania Zebrań Osiedli, który będzie przedmiotem rozpatrywania przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2011 roku.

W dniach 20 – 21 maja 2010 roku został przeprowadzony, przez BSI, audyt nadzoru, który potwierdził funkcjonowanie w Spółdzielni Systemu Zarządzania

Jakością, zgodnego z normą ISO 9001 - 2008, 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.

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

CZŁONKOWIE PSML-W

Według stanu na dzień **31.12.2010r.** Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa liczyła - **12974** członków.

Struktura członków Spółdzielni wg stanu na dzień **31.12.2010r.** przedstawia się następująco:

- członkowie – osoby fizyczne posiadające prawo do lokalu /mieszkalnego, garażu lub o innym przeznaczeniu/ - **12903**
- członkowie - osoby prawne, którzy posiadają prawo do lokalu /mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu/ - **18**
- członkowie oczekujący na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka Spółdzielni - **53**

Jednocześnie w 2010 roku decyzją Zarządu:

- przyjęto w poczet członków Spółdzielni - **68**
- wykreślono z datą zgonu - **249**
- wykreślono w wyniku zbycia i darowizny - **266**
- wykreślono z wyniku rezygnacji członków oczekujących - **2**

Uchwałą Rady Nadzorczej :

- wykreślono na skutek zbycia lub podziału majątku wspólnego i nie złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni - **199**
- z tytułu nie wnoszenia opłat za zajmowany lokal, wykluczono z grona członków Spółdzielni - **1**
- Rada Nadzorcza uchylila swoje poprzednie uchwały dotyczące pozbawienia członkostwa (2 w stosunku do lokali o statusie lokatorskim i 1 do lokalu który posiada status własnościowego prawa. - **3**

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

Również pisemnie informowane są osoby o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, których uregulowanie wynika na skutek zgonów osób posiadających prawa do lokali, rozwiązania małżeństwa, itp.

Przygotowywane są dokumenty, celem przedłożenia w kancelariach notarialnych, niezbędne do zawarcia aktów notarialnych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności.

Prowadzone są rejestry:

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

Przygotowane są dane dla rzeczoznawcy celem dokonania wyceny wartości rynkowej lokali, będących w dyspozycji Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym 2010 realizowane były wnioski, które dotyczyły:

- nabycia prawa do lokalu na rynku wtórnym
(kupno, darowizna) - **421**
- wzajemnych zamian mieszkań - **13**
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego
prawa do lokalu, w wyniku dokonanej zamiany - **10**
- 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 - **3**

Wszystkie wnioski osób ubiegających się o przeniesienie spółdzielczego prawo do lokalu w odrębną własność są rejestrowane.

W **2010** roku wpłynęło do Spółdzielni następujące ilości wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w tym od:

- osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu - **37**
- osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - **114**

W **2010** roku zawarto **299** aktów notarialnych w tym:

- 49** - z osobami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
mieszkalnego,
- 194** - z osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
mieszkalnego,
- 3** - z osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o
innym przeznaczeniu,
- 46** - z osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do garaży
- 4** - z osobami nabywającymi lokale, wyłonionymi w drodze przetargu

3 - z osobami wyłoniionymi w drodze przetargu lub podjętej uchwały Zarządu do przebudowy lokali mających funkcję pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny.

W 2010r na wniosek zainteresowanych osób Rada Nadzorcza uchyliła wcześniej podjęte uchwały o pozbawieniu członkostwa w stosunku do **3** osób, które uregulowały zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.

W stosunku do **1** osoby Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu z grona członków Spółdzielni.

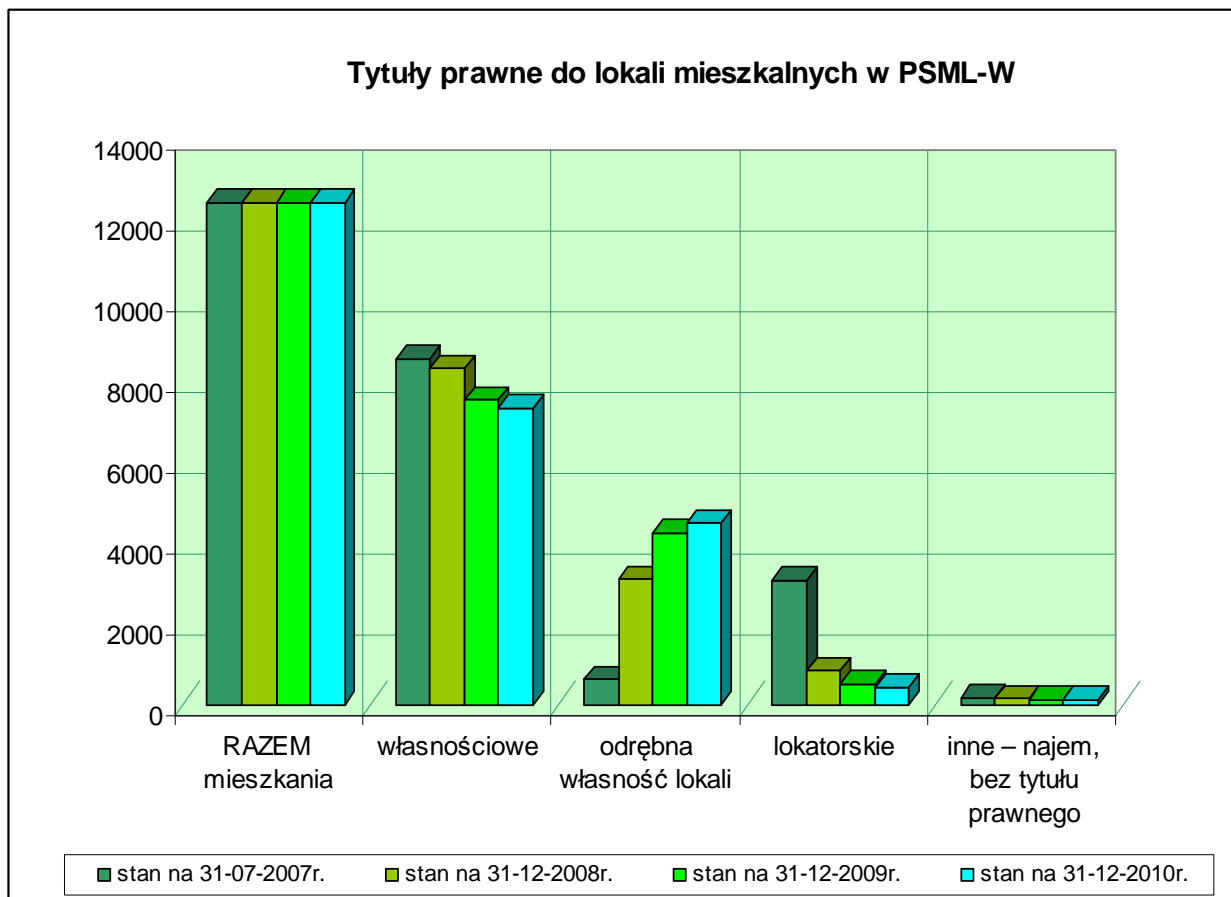
Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do realizacji uchwały w stosunku do **1** osoby w zakresie podjęcia działań zmierzających do wszczęcia procesu sądowego żądającego sprzedaży własnościowego prawa, w oparciu o przepisy art.17¹⁰ u.o.s.m.w związku z art. 16 ustawy o własności lokali, z powodu rażącego i uporczywego naruszania przepisów rozdz. IV §10 Regulaminu porządku domowego i używania lokali w PSML-W oraz niewłaściwego zachowania. W wyniku tych działań Spółdzielnia uzyskała wyrok sądowy nakazujący sprzedaż mieszkania.

W okresie od 31 lipca 2007r: tj. od daty wejścia życie ustawy o zmianie ustawy o.s.m do dnia 31 grudnia 2010r. nastąpiły zasadnicze zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższa tabela oraz wykres.

Z tych 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 niezmiennie od wejścia w życie ustawy i nie ma zagrożenia ich zmiany.

PSM L-W mieszkania	stan na 31-07-2007r.	stan na 31-12-2008r.	stan na 31-12-2009r.	stan na 31-12-2010r.
lokatorskie	3078	850	508	445
własnościowe	8555	8319	7548	7359
odrębna własność lokali	632	3112	4256	4504
inne – najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433



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.

Do chwili obecnej Spółdzielnia nabyła własność gruntów pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi.

Nowym, istotnym polem działań Spółdzielni w 2010 roku stało się nabywanie od Gminy Płock własności gruntów pod budynkami niemieszkalnymi, przede wszystkim garażami, przy zastosowaniu bonifikaty 90% od ceny sprzedaży. Spółdzielnia nabyła własność gruntów, na których znajduje się **30** zespołów garaży oraz **2** budynki handlowo-usługowe w tych nieruchomościach, gdzie została wyrażona zgoda na poniesienie kosztów zakupu gruntu przez użytkowników powyżej 50% garaży w danym zespole albo posiadaczy spółdzielczych praw do lokali użytkowych, dla których udziały w nieruchomości wspólnej przewyższają 50%. Koszty nabycia gruntów pokrywają użytkownicy garaży, stąd po dokonanych wykupie gruntu wszyscy zainteresowani otrzymali stosowne informacje i rozliczenia kwot do zapłaty z tego tytułu (faktury).

W przypadku 19 zespołów w dalszym ciągu nie został osiągnięty 50% próg zgody wymagany dla wykupu gruntów – czy to wskutek złożenia stosownych wniosków przez zbyt małą liczbę użytkowników, czy też z uwagi na sprzeciw wyrażany przez pozostałe osoby.

Realizacja uchwał Zebrań Przedstawicieli **w sprawie termomodernizacji budynków mieszkalnych** **w latach 2004 – 2010**

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

Powyższym programem objętych zostało 181 budynków, z czego w latach 2004-2010 ocieplonych zostało 130 budynków, w tym: w 2004 roku – 15 budynków, w 2005 roku – 16 budynków, w 2006 roku – 20 budynków, w 2007 roku – 16 budynków, w 2008 roku – 19 budynków, w 2009 roku – 18 budynków i w 2010 roku 26 budynków. Nakłady poniesione na termomodernizację wyniosły ponad 45 mln. zł. Na realizację tych robót Spółdzielnia corocznie ubiega się o premię termomodernizacyjną w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, który na realizowane w latach 2004-2010 roboty termomodernizacyjne przyznał premię w wysokości 5,6 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 2013 roku.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Według stanu na dzień 31.12.2010 r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 863 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 1.054.857 m², z czego:

- **38** działki ewidencyjnych o powierzchni 22.495 m² będące własnością Spółdzielni
- **259** działki ewidencyjnych o powierzchni 519.119 m² będące współwłasnością
- **566** działki ewidencyjnych o powierzchni 513.243 m² będące w wieczystym użytkowaniu

Zasoby PSML-W zlokalizowane są w pięciu osiedlach: Kochanowskiego, Tysiąclecia (w tym zespół garażowy w Bielsku), Łukasiewicza, Dworcowa, Rembielińskiego (w tym grunty w Maszewie). Zasoby Spółdzielni to: 202 budynki mieszkalne wielorodzinne, 34 pawilony, 52 garaże samochodowe (w tym 1 wielopoziomowy), 2 obiekty boksów motocyklowych.

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.

Zestawienie zasobów Spółdzielni zawiera poniższa tabela.

ZASOBY W PŁOCKU

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	PSML-W	
	ogółem	w tym odrębna własność
1	2	3
I. BUDYNKI MIESZKALNE		
1. Ilość obiektów	202	201
2. Ilość lokali ogółem	12580	4523
w tym:		
mieszkalnych	12432	4503
użytkowych	104	18
garaży	44	2
3. Powierzchnia ogółem	558.699,58	205.156,98
w tym:		
mieszkalna	550.696,10	203.360,74
użytkowa	7.294,21	1.765,26
garaży	709,27	30,98
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE		
1. Ilość obiektów	34	1
2. Ilość lokali ogółem	169	3
w tym:		
użytkowych	168	2
mieszkalnych	1	1
3. Powierzchnia ogółem	21.718,81	205,30
w tym:		
użytkowa	21.642,41	128,90
mieszkalna	76,40	76,40
III. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU		
1. Ilość obiektów	51	7
2. Ilość garaży	551	45
3. Powierzchnia	8.846,37	692,00
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 lokali użytkowych	5.839,65 346,80	
V. BOKSY MOTOCYKLOWE		
1. Ilość obiektów	2	
2. Ilość boksów	16	
3. Powierzchnia	46,80	
VI. OGÓLEM PŁOCK		
1. Ilość obiektów	290	209
2. Ilość lokali	13 704	4 571
3. Powierzchnia	595.498,01	206.054,28
ZASOBY W BIELSKU		
VII. GARAŻE WOLNOST. W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH		
1. Ilość obiektów	1	
2. Ilość garaży	11	
3. Powierzchnia	198,00	

Na dzień 31.12.2010r. Spółdzielnia pełniła zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w 209 budynkach dla 4 571 lokali stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej 206.054,28 m², w tym:

- w 201 budynkach mieszkalnych dla 4 523 lokali o powierzchni użytkowej 205.156,98 m² (4503 lokale mieszkalne, 18 lokali użytkowych, 2 lokale garażowe)
- w 1 pawilonie dla 3 lokali o powierzchni użytkowej 205,30 m² (1 lokal mieszkalny, 2 lokale użytkowe)
- w 7 zespołach garażowych dla 45 garaży o powierzchni użytkowej 692,00 m².

Działalność remontowa

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 2010r. sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości, w których może być ustanowiona odrębna własność lokali (na 219 nieruchomości, w tym: zabudowane 201 budynkami 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 2010 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z planów wydatków na remonty na 2010 rok. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2010 przygotowano materiały przetargowe na 126 postępowań przetargowych w tym:

- 94 w trybie przetargu nieograniczonego (85 skutecznych na kwotę 12,77 mln zł netto)
- 22 w trybie przetargu ograniczonego (21 skutecznych na kwotę 0,64 mln zł netto),
- 10 w trybie zapytania o cenę na kwotę 0,16 mln zł. netto.

Postępowania przetargowe poprzedzone były ogłoszeniami (publikacja w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni).

Wydatki poniesione w 2010 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły **15.122.923,19 zł**, natomiast wpływy z wpłat na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych naliczeń w opłatach wyniosły **11.349.700,97 zł**.

Koszty remontów części wspólnych tych nieruchomości przypadające na lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące w najmie wyniosły **363.631,88 zł** i były finansowane z przychodów lokali w najmie.

Natomiast koszty remontów terenów do wspólnego korzystania, tj. remonty parkingów, dróg wewnętrznych, chodników, infrastruktury osiedlowej, altanek śmietnikowych itp. wyniosły **456.320,30 zł**. zostały rozliczone, jako koszty eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości w danych osiedlach.

Do grupy najbardziej kosztownych przedsięwzięć w zakresie remontów części wspólnych w budynkach mieszkalnych należy zaliczyć przede wszystkim roboty termomodernizacyjne, których koszt realizacji w 2010r. wyniósł: **10,49 mln zł**, malowanie klatek schodowych - **1,08 mln zł**, wymiana dźwigów osobowych - **0,98 mln zł**, wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej - **0,61 mln zł**, remont terenów utwardzonych - **0,26 mln zł**, partycypacja w kosztach wymiany okien w mieszkaniach - **0,23 mln zł**.

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31-12-2010r.

Wartości w tysiącach złotych z dwoma miejscami po przecinku

L.p.	Wyszczególnienie	Wpływy	Wydatki	Wynik
1	2	3	4	5
0	Bilans otwarcia	3 004,96	0,00	3 004,96
1	Remonty części wspólnych w budynkach mieszkalnych	11 166,75	14 328,06	-3 161,31
2	Remonty części wspólnych w pawilonach	161,31	160,42	0,89
3	Remonty części wspólnych w garażu wielopoziomowym	21,64	10,66	10,98
4	RAZEM 1-3	11 349,70	14 499,14	-3 149,44
5	Inne:	2 491,01	623,79	1 867,22
	w tym:			
	Premia termomodernizacyjna	1 332,34	0,00	1 332,34
	Z podziału nadwyżki bilansowej za 2009 rok zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	401,52	0,00	401,52
	pozostałe	757,15	623,79	133,36
6	Razem za 2010 rok (w.4+5)	13 840,71	15 122,93	-1 282,22
7	Stan funduszu na dzień 31.12.2010. (rok 2010+bo.)	16 845,67	15 122,93	1 722,74

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2010 roku:

1. Termomodernizacja budynków mieszkalnych z robotami towarzyszącymi na 26 budynkach przy ulicy: Kolegialna 29a, Jachowicza 31, Traugutta 10, Traugutta 8 Kobylińskiego 8, Piasta Kołodzieja 3, Piasta Kołodzieja 5, Piasta Kołodzieja 1, Tysiąclecia 7, Wolskiego 2, Morykoniego 1, Morykoniego 3, Morykoniego 5, Batalionów Chłopskich 3, Chopina 59, Chopina 57, Lasockiego 19, Lasockiego 21, M.Reja 26, Gawareckiego 2, Gawareckiego 4, Rembielińskiego 5, Płoskiego 2, Płoskiego 4, Płoskiego 1/1, Gawareckiego 3
2. Remont 7 sztuk dźwigów osobowych w 5 budynkach: Tysiąclecia 9 – 2szt, Dobrzyńska 21 – 2szt, Chopina 65 – 1szt, Mickiewicza 19(kl.III) – 1szt, Kossobudzkiego 5 (kl.III) – 1szt.;
3. Remont 90 kaetek schodowych w 29 budynkach oraz częściowe malowanie 1 klatki w 1 budynku.
4. Wymiana wewnętrznej linii zasilających instalacji elektrycznej wraz z osprzętem do złącza kablowego do liczników mieszkańców – w 1 budynku

5. Remont instalacji wodno- kanalizacyjnej w 2 budynkach.
6. Wymiana 156 pojedynczych pionów wodno – kanalizacyjnych w 44 budynkach.
7. Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – poziomy w 5 budynkach.
8. Remont instalacji c.o. - w 2 budynkach.
9. Remont poszyc dachowych - w ilości 4 966,62 m² na 9 budynkach.
10. Wymiana 13 szt. drzwi wejściowych do 9 budynków.
11. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany 914 szt. okien w różnych formach przewidzianych regulaminem oraz w częściach wspólnych w 4 budynkach.
12. Remonty terenów utwardzonych: 7 359 m².

W IV kwartale 2009r. zostały opracowane i uchwalone wieloletnie plany wydatków na remonty na lata 2010–2014, oraz 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 znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe bądź garaże (z wyłączeniem nieruchomości stanowiących budynki administracyjno-biurowe oraz lokali użytkowych wynajmowanych) oraz roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni, tj. pozostałe nieruchomości i tereny wspólne.

Ważniejsze roboty remontowe przewidziane do realizacji w 2011 roku przedstawione zostały w projekcie kierunków pracy Spółdzielni w 2011 roku.

Działalność inwestycyjna

W 2010 roku Spółdzielnia rozpoczęła zadanie inwestycyjne w Maszewie Dużym.

Planuje się, iż całe zadanie inwestycyjne obejmować może: 131 działek budowlanych pod zabudowę domów jednorodzinnych, 2 działki budowlane pod zabudowę usługowo – handlową, 1 działkę budowlaną pod zabudowę mieszkaniową z usługami.

W roku 2010 rozpoczęto realizację budowy dwóch etapów zadania inwestycyjnego:

- I etap obejmuje 11 domów jednorodzinnych
- II etap obejmuje 18 domów jednorodzinnych

Zgodnie z zawartymi umowami termin zakończenia I etapu upływie z dniem 31-03-2011r, natomiast II etapu z dniem 10-07-2011r. Planuje się sprzedaż domów w stanie surowym otwartym.

Na wszystkie działki budowlane pod 29 domów jednorodzinnych założone zostały odrębne księgi wieczyste. Nabór chętnych zostanie wznowiony na wiosnę 2011r.

W roku 2010 nabyta została przez Spółdzielnię na własność działka o nr ewidencyjnym 832 o powierzchni 4.326 m² przy ul. Kobylińskiego z przeznaczeniem na przyszłe inwestycje.

Działalność eksploatacyjna

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

- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych zasobów oraz określanie potrzeb remontowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów poprzez dokonywanie remontów i konserwacji,
- utrzymywanie w należyтым stanie sanitarnym części wspólnych nieruchomości, terenów przyobiektowych, utrzymanie ich czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów
- obsługę użytkowników lokali,
- zapewnienie ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy oraz interweniowania u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń w dostawach tych mediów,
- wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków, w których jest taki wymóg,
- zapewnienie oświetlenia części wspólnych budynków,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji oraz deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz utrzymywanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątania klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,
- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń i pojemników do gromadzenia nieczystości stałych i usuwania odpadów,
- współpraca z organami porządkowymi i samorządowymi, reprezentującymi członków.

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

anten RTV, domofonów, dźwigów osobowych, hydroforni i działalność pogotowia awaryjne wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii cieplnej oraz prawidłowe jej wykorzystanie. Energia ciepła do wszystkich budynków, z wyłączeniem budynków przy ul. Kolegialnej 30 i 38 (kotłownie lokalne), dostarczana jest z sieci ciepłowniczej. Gospodarka ciepła 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 ciepłej na poszczególne nieruchomości w skali miesiąca oraz sporządzane zestawienia zużycia ciepła dla okresu grzewczego i letniego. Zestawienia sporządzone w ten sposób służą do analizy zużycia ciepła w odniesieniu do powierzchni użytkowej nieruchomości w skali roku oraz w okresie sezonu grzewczego i letniego. Wyniki analiz omawiane są na posiedzeniach Zarządu. Ponadto sporządzane są zestawienia kosztów i wpływów energii cieplnej, które stanowią podstawę do rozliczenia z użytkownikami. W 4 budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów, rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują firmy zewnętrzne, natomiast w 3 budynkach wyposażonych w liczniki ciepła rozliczenia energii cieplnej dokonuje Spółdzielnia.

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 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 placów zabaw, naprawa uszkodzeń 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), 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 sprzątnięcia klatki schodowej). Usuwanie zniszczeń

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

DZIAŁALNOŚĆ ZESPOŁU SPOŁECZNO-KULTURALNEGO **ZA ROK 2010**

Działalność społeczno – kulturalna prowadzona przez spółdzielnię jest działalnością statutową.

Zajmują się nią cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury oraz Kluby: Łukasiewicza, Kochanowskiego, Dworcowa, na obszarze pięciu osiedli.

Głównymi kierunkami działalności społeczno – kulturalnej w roku 2010 wg projektu planu pracy były:

1. Animacja działań kulturalnych w środowisku lokalnym poprzez kontynuację stałych form pracy wraz z rozwojem amatorskiego ruchu artystycznego.
2. Organizacja i prowadzenie Akcji Lato i Akcji Zima.
3. Wdrażanie nowych form uczestnictwa dzieci, młodzieży i dorosłych oraz stałe przyjęte przez środowisko cykliczne organizowane zadania.
4. Przeciwdziałanie patologiom społecznym poprzez organizowanie różnorodnych spotkań edukacyjno - profilaktycznych dla dzieci i młodzieży.
5. Współpraca z organizacjami, stowarzyszeniami i instytucjami o podobnych celach i zadaniach wychowawczo-edukacyjnych.
6. Reprezentacja dorobku placówek z wypracowanymi programami.

Spółdzielczy Dom Kultury - prowadził działalność na terenie swojego osiedla dla dzieci, młodzieży i dorosłych, stwarzając im warunki do wszechstronnego rozwoju zgodnie z ich zainteresowaniami, jak również organizuje duże imprezy lokalne dla całej społeczności spółdzielczej.

Stale formy pracy – 31 różnorodnych form, w tym:

- dziecięca grupa taneczna, sekcja judo, mini przedszkole artystyczne, akademia przedszkolaka, grupa wokalna „Small Stars”, sekcje plastyczne dla dzieci,
- młodzieżowy zespół muzyczny SDKsquad, młodzieżowa grupa muzyczna, młodzieżowa grupa wokalna, sekcja plastyczna dla młodzieży, tenisa stołowego, sekcja modelarska,
- kapele podwórkowe, kabaret Układ Koleżeński, klub Pogodnej Jesieni, klub szachowy, klub brydża sportowego,
- zespół wokalny-muzyczny System,
- zespół wokalny-muzyczny Rasch,
- zespół wokalny-muzyczny Domino,
- zespół wokalny-muzyczny Kontur,

Współpracujemy z organizacjami mieszczącymi się w placówce:

- 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

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 2010 udział wzięła duża ilość uczestników - około 25 tysięcy uczestników.

Udział Spółdzielczego Domu Kultury w wyjazdowych imprezach

- turnieje wyjazdowe 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.

Imprezy z zewnątrz przy współorganizowaniu z SDK

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

Konkursy, turnieje

- sportowe, integracyjne, profilaktyczne, recytatorskie, plastyczne, fotograficzne, piosenki, poezji.

Praca z dziećmi

- prowadzenie zajęć ferii zimowych Akcja Zima oraz Akcja Lato,
- 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.

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 były zarówno dla mieszkańców osiedli jak i pozostałych mieszkańców Płocka. Działalność kulturalna placówki opierała 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 – 17 różnorodnych form pracy.

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 2800 osób.

Udział Klubu w wyjazdowych imprezach – pikniki integracyjne, pokazy, kursy szkolenia Stowarzyszenia Maltańskiej Służby Medycznej, w której uczestniczyło około 1300 osób.

Konkursy, turnieje, przeglądy – konkursy okolicznościowe, turnieje przedszkolne, ekologiczne, profilaktyczne, szaradziarskie, w których uczestniczyło około 640 osób.

Praca z dziećmi – zajęcia interdyscyplinarne Akcji Zima, Akcja Lato oraz zawody sportowo – rekreacyjne, zajęcia rytmiczne, integracyjne jak też przedpołudniowe imprezy dla przedszkoli i szkół.

Wystawy: okolicznościowe, fotograficzne, rękodzieła artystycznego, grafiki, rzeźby, biżuterii. – 350 osób.

Klub Osiedla Kochanowskiego - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2010 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla realizując podstawowe cele działalności, jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.

Stałe formy pracy: 18 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 wokalnie – muzyczne.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – o zasięgu lokalnym - 37 imprez – 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 , Akcji Lato oraz przeprowadzone przeglądy, turnieje sportowe, rekreacyjne, spotkania okolicznościowe, świąteczne, poranki artystyczne, dyskoteki, koncerty, zabawy, wystawy fotograficzne.

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

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 wokalnie – muzyczny, chór seniora, kabaret, kapela.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce: – 39 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, w Akcji oraz zajęcia socjoterapeutyczne, profilaktyczne, taneczne, muzyczne, plastyczne, teatralne i spotkania z ciekawymi ludźmi – 48 spotkań 3800 osób.

Wystawy – plastyczne i ozdób świątecznych.

W roku 2010 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 50 202 zł. oraz otrzymaną dotację Urzędu Miasta na działalność merytoryczną kwotę 77 600 złotych.

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

DANE FINASOWE ZA 2010 rok:

Sprawozdanie finansowe za 2010 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **129.298.469,21 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 wykazujący zysk netto w kwocie **2.151.298,79 zł.**
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2010 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie kapitałów o kwotę **6.379.418,42 zł.**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2010 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie się środków pieniężnych o **832.482,91 zł.**
- 5) informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2010 r.:

- wartość aktywów trwałych – 96.901 tys. zł, w tym:
 - wartości niematerialne i prawne – 38 tys. zł
 - rzeczowe aktywa trwałe – 95.678 tys. zł
 - należności długoterminowe – 1.140 tys. zł
 - inwestycje długoterminowe – 35 tys. zł
 - długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego – 10 tys. zł
- wartość aktywów obrotowych – 32.397 tys. zł, z tego:
 - zapasy – 1.282 tys. zł;
 - w tym: materiały – 46 tys. zł,
 - półprodukty i produkty w toku 1.236 tys. zł
 - należności krótkoterminowe – 5.411 tys. zł
 - inwestycje krótkoterminowe – 24.526 tys. zł
 - rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) – 1.178 tys. zł

- wartość kapitałów w pasywach bilansu – 113.494 tys. zł,
w tym zysk netto – 2.151 tys. zł
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 15.804 tys. zł, w tym:
 - rezerwy na zobowiązania – 786 tys. zł
 - zobowiązania długoterminowe – 1.091 tys. zł
(kredyt zaciągnięty przed 1992 r. na budownictwo mieszkaniowe)
 - zobowiązania krótkoterminowe – 13.467 tys. zł, w tym:
 - kredyt krótkoterminowy w BOŚ – 2.348 tys. zł
 - zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów – 9.301 tys. zł
 - fundusze specjalne – 1.818 tys. zł
 - rozliczenia międzyokresowe – 460 tys. zł,
w tym dochody przyszłych okresów – 85,5 tys. zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2010 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2009), stwierdza się zmniejszenie sumy bilansowej o 3,72 % (w roku 2009 wystąpiło również zmniejszenie tej sumy spadek o 7,57 %, a w roku 2008 – o 11,07%).

W 2010 roku proces wyodrębniania się lokali był znacznie wolniejszy niż w latach poprzednich, stąd odpowiednio mniejszy spadek sumy bilansowej, gdyż właśnie ten proces ma zasadniczy wpływ na zmniejszenie się majątku trwałego oraz funduszy (wkładów mieszkaniowych i budowlanych). Ilość wyodrębnień była najbardziej intensywna w okresie: sierpień - grudzień 2007 i w 2008 roku.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 5.095 tys. zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 5% (dla porównania w 2008 roku nastąpiło zmniejszenie kwoty aktywów trwałych o 20.767 tys. zł; wskaźnik spadku - 15,27%, a w 2009 roku nastąpiło zmniejszenie kwoty o 13.260 tys. zł, wskaźnik spadku - 11,51 %), przy czym w 2010 roku przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało spadek wartości bilansowej majątku trwałego o 3.337 tys. zł (odpowiednio w 2009 roku 10.479 tys. zł, a w 2008 roku - 17.106 tys. zł), natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia) jego wartość zmalała o 2.878 tys. zł.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2009 roku, wzrosły o 96 tys. zł, w tym:

- stan zapasów magazynowych zmniejszył się o 4 tys. zł
- stan produkcji w toku – jest to nowa pozycja w bilansie 1.236 tys. zł
- natomiast należności krótkoterminowe przyrosły o 268 tys. zł
- stan inwestycji krótkoterminowych zmniejszył się o 833 tys. zł.
- stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych zmniejszył się o 572 tys. zł

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale wg stanu na ostatni dzień 2010 roku - wynosił 5.443 tys. zł, (w 2009 roku była to kwota 5.230 tys. zł), kwota tych należności wzrosła o 213 tys. zł.

W związku z tym, że kwota należności nieprzekraczająca 1 miesięcznego wymiaru opłat wynosi 695 tys. zł, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych - 622 tys. zł
- w przypadku garaży - 3 tys. zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem bądź odrębną własnością – 20 tys. zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu – 50 tys. zł.

Pozostała kwota 4.748 tys. zł stanowi już zadłużenie użytkowników lokali.

Na wątpliwe należności, a także te, które nie posiadają zabezpieczenia w postaci wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, konieczne było utworzenie odpisów aktualizacyjnych w ciężar kosztów. Łączna kwota tych odpisów to 835 tys. zł na zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i 31 tys. w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe, z czego tylko w samym 2010 roku konieczne było, na rosnące zadłużenia, utworzenie odpisów w wys. przekraczającej 300 tys. zł.

Niepokojącym zjawiskiem jest przyrost zadłużeń 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 4.577 tys. zł.

W aktywach bilansu – w poz. „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”, oprócz kosztów przyszłych okresów takich jak opłacone ubezpieczenie majątku za I kwartał 2011 roku, prenumerata gazet itp., została zaliczona kwota ujemnego wyniku na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM), natomiast suma wyników dodatnich została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 6.380 tys. zł, tj. o 5,32%, w tym spadek kapitałów podstawowych (funduszy finansujących lokale) związany głównie z przenoszeniem praw do lokali na odrębną własność o kwotę 6.451 tys. zł.

Natomiast wzrósł kapitał zapasowy (fundusz zasobowy) o 308 tys. zł – przede wszystkim w związku z przeznaczeniem decyzją Walnego Zgromadzenia części zysku netto za 2009 rok na zasilenie tego funduszu.

Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania zwiększył się o 1.381 tys. zł. Zaistniała również konieczność utworzenia rezerw na przyszłe zobowiązania, w szczególności na koszty roku 2010, które zostały udokumentowane dopiero w 2011 roku. Kwota funduszy specjalnych (w tym funduszu remontowego) zmniejszyła się o 1.273 tys. zł.

Stan funduszu remontowego na początek roku wynosił 3.005 zł, natomiast na koniec roku 1.723 tys. zł. Roczne wydatki z funduszu przekroczyły naliczone wpływy za 2010 rok.

Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2010 roku przedstawia załączona tabela nr 3.

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

- koszty wg rodzaju za rok 2010	wyniosły	59.489 tys. zł
- wartość sprzedanych materiałów	-	1 tys. zł
- pozostałe koszty operacyjne	-	402 tys. zł
- koszty finansowe (obsługa kredytu)	-	206 tys. zł
- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	-	61.149 tys. zł
- pozostałe przychody operacyjne	-	503 tys. zł
- przychody finansowe (odsetki)	-	1.153 tys. zł
- zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni		2.707 tys. zł
po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. 556 tys. zł		
- zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni		2.151 tys. zł

W pozycji rachunku zysków i strat określonej „zmiana stanu produktów” oprócz kwoty produkcji w toku wykazana została kwota ogólnego wyniku na działalności GZM Spółdzielni, który w łącznej kwocie - (minus) 663.428,24 zł stanowi nadwyżkę kosztów nad wpływami. Wynik ten składa się z następujących pozycji:

- kwoty (minus) 885.620,29 zł – będącej sumą niedoborów wpływów na nieruchomościach (521.205,96 zł) oraz kwoty nie pokrytych wpływami od członków (i z innych źródeł), kosztów działalności społecznej oświatowej i kulturalnej (364.414,33 zł),
- kwoty (plus) 222.192,05 zł – będącej sumą nadwyżek wpływów występujących na części nieruchomości.

Wynik ujemny (minus 885.620,29 zł) został zaprezentowany w Bilansie po stronie aktywów – rozliczenia międzyokresowe czynne, natomiast wynik dodatni (plus 222.192,05 zł), – jako pasywa – rozliczenia międzyokresowe bierne.

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2010 rok, Rada Nadzorcza podjęła uchwały ustalające dla członków spółdzielni opłaty eksploatacyjne niższe niż przewidywane koszty, zakładając ujemne wyniki, które będą pokryte pożytkami z mienia spółdzielni, dochodami z najmu i wynikiem na pozostałej działalności finansowej.

Osoby użytkujące lokale, ale niebędące członkami PSM L-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom.

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

członków Spółdzielni, przy czym niższą stawkę wnoszą zarówno członkowie posiadający prawa do lokali mieszkalnych, jak i do lokali użytkowych i garaży.

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych nie pozwala w sposób bezpośredni pokryć ujemnych wyników wynikiem z pozostałej działalności gospodarczej (tj. dochodami uzyskanym z wynajmu lokali, reklam, uzyskanych odsetek od lokat terminowych itp.), gdyż wymienione wcześniej dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem CIT, a wynik z działalności gospodarczej jest wykazany w rachunku wyników oraz bilansie.

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

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2010 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 wys. 363 tys. zł)	27 063	26 796	- 267
2.	Lokale użytkowe - własnościowe prawo i odrębna własność	1 115	1 109	- 6
3.	Garaże (z wyłączeniem wynajmowanych)	313	288	- 25
B	Nierozliczone koszty działalności SOiK	836	77	- 759
C. 1.	Garaże wynajmowane	230	256	26
2.	Lokale użytkowe wynajmowane	1 156	2 798	1 642
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	7	150	143
4.	Pożytki brutto z innych nieruchomości Spółdzielni (w tym> dzierżawy)	4	320	316
D.	Pozostała działalność: sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp..	109	113	4
E.	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej lub finansowej, w tym: a) związanej z GZM		394	394

b)	<i>działalności gospodarczej</i>	608	1 184	576
F.	WYNIK FINANSOWY OGÓLEM	31 441	33 485	2 044
	<i>w tym:</i>			-
a)	<i>dot. działalności GZM</i>		<i>minus</i>	- 663
b)	<i>wynik finansowy brutto</i>		<i>plus</i>	2 707
G.	Podatek dochodowy pomniejszający wynik brutto			- 556
H.	WYNIK FINANSOWY NETTO		(nadwyżka bilansowa)	2 151

Propozycje podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków w wysokości niższej niż przewidywana (planowana) wysokość kosztów oraz uzyskane wyniki (przedstawione wyżej), Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej w 2010 roku w wysokości 2.151 tys. zł:

- po przeznaczeniu kwoty 116 tys. zł (netto) z tytułu uzyskanych pożytków z poszczególnych nieruchomości, które przysługują wyłącznie tym nieruchomościom, na których powstały (art. 5 ust. 1 ustawy),

pozostałą kwotę (2.035 zł netto) proponuje się rozliczyć następująco:

- na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach (narastająco) – 481 tys. zł
Za rok 2010 suma ujemnych wyników występujących na nieruchomościach stanowi kwotę 521 tys. zł. Jednakże na niektórych z tych adresów, na których za 2010 rok wystąpił niedobór, na koniec ubiegłego roku wystąpiła nadwyżka wpływów nad kosztami, zmniejszająca kwotę bieżącego niedoboru. W związku z powyższym, do pokrycia wynikiem finansowym netto pozostaje kwota mniejsza, czyli 481 tys. zł.
- na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, przewyższających wpływy z tytułu naliczeń opłat od członków na cele SOiK, dotacji na ten cel oraz wpływów od osób nie będących członkami na podstawie zawartych umów, a także przeznaczeniu na SOiK uzyskanych odsetek od zaległości w opłatach za lokale mieszkalne – 364 tys. zł netto,
- 50% pozostałej kwoty proponuje się przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego (595.104,50 zł)
- Pozostałe 50% pozostawić na 2011 rok - na poczet robót remontowych i innych na terenach wspólnych osiedli spółdzielczych (595.104,50 zł).

W 2010 roku Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W rozpoczęła budowę nowych domów na sprzedaż. Działalność ta nie spowodowała naboru nowych członków, ani wzrostu kapitałów.

Pomimo zmniejszania się sumy bilansowej, co jest następstwem działania przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, więc finansują również obrót.

Ponadto nie wystąpiły żadne istotne przyczyny, które spowodowałyby zagrożenie działalności Spółdzielni. Spółdzielnia posiada płynność finansową (wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31-12-2010 r. wynosi **2,32**, czyli jest wyższy od pożądanej wartości wynoszącej, co najmniej 1,5). Oznacza to brak trudności płatniczych, a wszystkie zobowiązania są regulowane terminowo.

Wg oceny biegłych rewidentów, Spółdzielni w najbliższych latach nie zagraża niewypłacalność.

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w kolejnych latach jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie.

ZALEGŁOŚCI W OPLATACH ZA LOKALE

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31 grudnia 2010 r. wyniosła **5 443 398,35** zł, z czego z tytułu opłat za:

- lokale mieszkalne – 5 258 466,69 zł

- garaże – 12 625,25 zł

Razem lokale mieszkalne i garaże – 5 271 091,94 zł

- lokale użytkowe – 172 306,41 zł

OGÓŁEM ZADŁUŻENIE – 5 443 398,35 zł

W ciągu 2010 roku nastąpił wzrost zaległości o kwotę 213,5 tys. zł, z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne – wzrost o 244,2 tys. zł
- z tytułu opłat za garaże – spadek o 2,2 tys. zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe – spadek o 28,5 tys. zł

Wg form własności zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne (łącznie kwota 5 258,5 tys. zł) dzielą się na:

- zadłużenia w opłatach za lokale własnościowe członków – 1 613,5 tys. zł

- zadłużenia osób nie będących członkami, posiadających lokale własnościowe – 566,5 tys. zł

- zadłużenia członków posiadających lokatorskie prawa – 1 259,5 tys. zł

- zadłużenia właścicieli będącymi członkami (posiadających odrębną własność swoich lokali) – 557,5 tys. zł

- zadłużenia właścicieli niebędących członkami (posiadających własność odrębną lokali mieszkalnych) – 79,7 tys. zł

- osoby użytkujący lokale w sposób nie wymieniony wyżej
(pozostała grupa – np. najem i bez tytułu prawnego) – 1 181, 8 tys. zł

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na 31 grudnia 2010 r. wyniósł 9,55 %, za garaże – 1,90 %, natomiast za lokale użytkowe – 2,97 %.
Ogółem w skali Spółdzielni wskaźnik ten ukształtował się na poziomie 8,85 %.

Dane o strukturze ilościowo-wartościowej zaległości w opłatach oraz podstawowe wskaźniki zadłużeń zawierają załączone tabele o nr 5, 6 i 7.

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 ustawowych korzystnych warunków przekształcenia lokali, spłacili niejednokrotnie nawet kilkutyśnięczny 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 uzyskaniu prawomocnego wyroku (lub nakazu zapłaty), stanie się koniecznością wpisanie zadłużenia na hipotekę mieszkania, a następnie przystąpienie do egzekucji (nakaz sprzedaży lokalu).

Zestawienie przyrostów (bądź zmniejszeń) zadłużeń w opłatach za lokale w poszczególnych kwartałach lat 2007, 2008, 2009, 2010 / kwoty w złotych/

	Przyrost zadłużenia (kwota)			
	2007	2008	2009	2010
LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE				
I kwartał	+ 75 680,67	- 559 456,93	- 97 740,17	- 75 736,90
II kwartał	- 307 443,35	+ 440 049,08	+ 434 614,23	+ 258 396,92
III kwartał	+ 113 614,20	- 31 564,16	+ 202 998,20	+ 148 655,09
IV kwartał	- 377 358,65	+ 43 169,90	+ 140 055,05	- 89 318,56
R A Z E M				
lokale mieszkalne (za rok)	- 495 507,13	- 107 802,11	+679 927,31	+ 241 996,55
LOKALE UŻYTKOWE				
I kwartał	+ 26 146,32	+ 60 610,23	+ 18 713,90	+ 15 814,80
II kwartał	- 11 056,81	- 38 308,65	- 35 125,27	- 67 020,30
III kwartał	- 18 346,59	-10 902,37	+ 38 967,33	+ 24 595,88
IV kwartał	-52 182,15	- 31 885,03	- 38 762,73	- 1 954,23
R A Z E M				
lokale użytkowe (za rok)	- 55 439,23	- 20 485,82	- 16 206,77	- 28 563,85
OGÓŁEM PSML-W				
(+) przyrost zadłużenia	- 550 946,35	- 128 287,93	+ 663 720,54	+ 213 432,70
(-) spadek zadłużenia				

Wg przedstawionych powyżej danych w 2007 roku nastąpiło bardzo duże zmniejszenie się kwoty zaległości w opłatach za lokale mieszkalne. W roku 2008 zaległości również uległy zmniejszeniu. Był to okres bardzo wzmożonego przekształcania mieszkań, a warunkiem zawarcia aktu notarialnego było nie posiadanie zadłużenia. Natomiast już od 2009 roku (po wykupieniu lokali) następuje przyrost zadłużenia.

Z tego powodu odzyskiwanie zaległości stało się priorytetowym zadaniem działalności Zarządu i organów samorządowych Spółdzielni.

Czynności podejmowane w celu wykonania tego zadania to przede wszystkim ponaglanie dłużników (wezwania, monity), kierowanie na drogę postępowania sądowego (w tym w większości trybem uproszczonym - bez kosztów zastępstwa procesowego), kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji, wzywianie na rozmowy w siedzibie Administracji Osiedli, docieranie do mieszkań lokatorów (firmy windykacyjne, administratorzy) by przyjąć pieniądze lub chociażby zobowiązanie zapłaty. Działania te 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. Została podpisana umowa z drugą firmą windykacyjną, której przekazywane są tzw. zaległości „trudne”.

Jedna z firm, z którą Spółdzielnia współpracuje od kilku lat spowodowała wpłatę długu w wys. ponad 500 tys. zł, z czego bezpośrednio przyjęła około 150 tys. zł. Druga firma, działająca w drugim półroczu odzyskała ponad 80 tys. zł, przy czym połowa kwoty została przyjęta przez pracowników tej firmy i wpłacona na konto Spółdzielni.

W 2010 roku Urząd Miasta wydał 1339 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych to prawie 1.400 tys. zł.

Od roku ubiegłego została uruchomiona procedura wpisywania dłużników na listę Krajowego Rejestru Długów. Wpisywane są tam dłużnicy - wytypowane osoby, które posiadają udowodniony majątek, np. samochód, własność mieszkania itp. Osoba wpisana na listę będzie mieć trudności np. z uzyskaniem kredytu czy zawarciem umowy abonamentowej na telefon komórkowy, itp. Dla Spółdzielni takie działanie to ostateczność, jednak przyrost zadłużenia zmusił Zarząd do skorzystania z w/w usługi.

Podstawowe działania Spółdzielni mające na celu odzyskanie zaległości, które wykonano w 2010 roku to:

1. Wysłano 13281 powiadomień do lokatorów wszystkich budynków o stanie ich konta opłat - informacji (uzgodnień salda kartoteki opłat);
2. Do dłużników zalegających z opłatami od 2-3 miesięcy wysłano 2 838 monitów dot. opłat za lokale mieszkalne i 90 monitów w sprawie opłat za garaże.
3. Wysłano 5 960 monitów i wezwań do zapłaty dłużnikom, którzy zalegali w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże za okres powyżej 3 miesięcy.
4. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 527 wezwań do zapłaty.
5. W ciągu 2010 r. skierowano do sądu 322 pozwy o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie oraz 5 pozwów o zapłatę zadłużenia w opłatach za garaże. Skierowano 60 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika.
6. Spółdzielnia skierowała ponadto do sądu 26 pozwów z innych tytułów, w tym 8 pozwów o eksmisję, 1 pozew o zabezpieczenie spadku, pozostałe pozwy dotyczyły odszkodowań za mieszkanie, nakazania sprzedaży mieszkań zadłużonych, skargi na czynność komornika.

Ponadto w 2010 roku wysłano łącznie 231 wezwań do zapłaty z logo Krajowego Rejestru Długów (dla dłużników z osiedla Kochanowskiego - 27 wezwań, z osiedla Tysiąclecia – 54 wezwania, z osiedla Łukasiewicza – 58 wezwań, z osiedla Dworcowa – 48 wezwań, z osiedla Rembielińskiego – 44 wezwania).

Na listę dłużników KRD wpisano 17 osób na łączną kwotę zadłużenia podstawowego wraz z odsetkami w wysokości 164 558,07 zł (10 dłużników z osiedla Łukasiewicza, 4 z osiedla Tysiąclecia, 2 z osiedla Dworcowa, 1 z osiedla Rembielińskiego). Krajowy Rejestr Długów wysłał do wszystkich osób wezwania powiadamiające o wpisaniu ich na swoją listę.

Trzy osoby zostały wykreślone z listy KRD po uregulowaniu zadłużenia, tj. w czerwcu 2010 wykreślony został jeden dłużnik z osiedla Tysiąclecia – z kwotą (zapłaconego) zadłużenia 7 678,61 zł, w grudniu 2010 - jeden dłużnik z osiedla Łukasiewicza – kwota zadłużenia 2 844,91 zł, drugi z osiedla Dworcowa – kwota zadłużenia – 18 457,36 zł. Ponadto w dwóch przypadkach w wyniku częściowej spłaty zadłużenia pomniejszono wysokość zadłużenia (dot. to dłużników z osiedla Rembielińskiego i osiedla Łukasiewicza). Pozostała do odzyskania kwota w wysokości 131 077,19 zł od dłużników wpisanych na listę KRD.

W 2011 roku będą kierowane kolejne osoby, w pierwszej kolejności te, do których zostały już wysłane wezwania z ostrzeżeniem wpisania ich na listę dłużników Krajowego Rejestru Długów.

Płock, dnia 10-03-2011r.

Zarząd
Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej