

Sprawozdanie Zarządu

z działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w roku 2011

ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE

Stosownie do § 95 ust. 1 Statutu Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej działał w 2011 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 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 2011 roku Zarząd odbył 52 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 inwestycyjne, 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 2011 roku Zarząd podjął ogółem 1337 uchwał..

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

Działaniom Spółdzielni przyglądały się najróżniejsze zewnętrzne instytucje, które w ramach swoich kompetencji i obowiązków przeprowadzały określone kontrole potwierdzające w efekcie poprawność działań Spółdzielni. Obok poddania się badaniu przez biegłych rewidentów w zakresie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, PSML-W w 2011 roku kontrolowana była przez takie instytucje jak:

- 1. PKO BP S.A Oddział 2 w Płocku** – w zakresie: 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, wysokości wpłat wnoszonych przez lokatorów Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytu mieszkaniowego.
Nie sformułowano wniosków pokontrolnych.
- 2. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie** – rozpoczęła od dnia 27.12.2011 roku lustrację pełną z działalności Spółdzielni, w tym działalności inwestycyjnej za lata 2010 i 2011.
- 3. W dniach 12 – 13.05.2011r.** został przeprowadzony, przez **BSI**, audyt strategiczny. W Raporcie z przeprowadzonego audytu czytamy: „, Audit kończy okres trzyletniego nadzoru w PSML-W. Okres ten na podstawie analizy dostępnych danych można ocenić, jako kolejny etap systematycznego rozwoju (...) Widoczne jest zaangażowanie kierownictwa w utrzymanie systemu. W przedstawionym zestawieniu osiągniętych celów i efektywności podejmowanych działań widoczne jest ciągle doskonalenie

(...) System zarządzania jakością w PSML-W jest zgodny z wymaganiami ISO 9001:2008. Podczas bieżącej wizyty nie stwierdzono żadnych nowych niezgodności. Na podstawie dowodów zebranych w trakcie przeprowadzonych auditów z przyjemnością rekomendujemy system do przedłużenia certyfikacji zgodnie z wymaganiami normy ISO 9001 Zalecona ciągłość certyfikacji”.

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

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

Spółdzielnia nasza zatrudnia również własne służby kontrolne (jednego pracownika). Przedmiotem jego zainteresowania w roku 2011 (zgodnie z planem kontroli zatwierdzonym przez Zarząd) były między innymi: kontrola prawidłowości realizacji wybranych pozycji z planu remontów – wytypowanych przez Prezesa Zarządu, kontrola stanu technicznego urządzeń zabawowych, bhp i estetyki placów zabaw usytuowanych na terenie poszczególnych Administracji Osiedli, analiza postępowania przy realizacji zakupów na potrzeby Spółdzielni, analiza przeprowadzenia deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji przez poszczególne administracje osiedli, analiza efektywności, wykorzystania zasobów w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, kontrola terminowości dostarczania korespondencji, w tym zawiadomień o zmianie wysokości opłat, analiza pożytków z nieruchomości wspólnej i z mienia Spółdzielni, a także kontrole doraźne zlecane przez Prezesa.

CZŁONKOWIE PSML-W

1. Członkowie Spółdzielni – aktualny stan na 31.12.2011r

Według stanu na dzień 31.12.2011r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa liczyła - **12 520** członków.

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu (mieszkalnego, garażu lub o innym przeznaczeniu) wg stanu na dzień 31.12.2011r. przedstawiała się następująco:

- **12 452** – członków - osób fizycznych
- **16** – członków - osób prawnych, posiadających prawo do lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu)
- **52** – członków, oczekujących na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka Spółdzielni

2. Uchwały podjęte w 2011r mające wpływ na zmianę ilości członków w Spółdzielni

- **54** – przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- **245** – wykreślenia z datą zgonu
- **228** – wykreślenia na podstawie rezygnacji w wyniku zbycia i darowizny
- **24** – wykluczenia osób z grona członków Spółdzielni
- **18** – wykreślenia z grona członków Spółdzielni na skutek zbycia, darowizny lub podziału majątku wspólnego, w przypadku nie złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w PSML-W
- **7** – uchylene wcześniej podjętej uchwały dotyczącej pozbawienia członkostwa w stosunku do osób, które uregulowały zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.

3. Obrót lokalami na rynku wtórnym oraz ustanawianie nowych praw do lokali w 2011r

- **395** – nabycie prawa do lokalu na rynku wtórnym (kupno, darowizna)
- **9** – wzajemne zamiany mieszkań - zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku dokonanej zamiany
- **21** – zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m.

4. Ustanawianie odrębnej własności do 103 lokali w 2011r, w tym:

- **24** – ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych
- **46** – ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- **2** – ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych
- **24** – ze spółdzielczych własnościowych praw do garaży
- **5** – wyłonionych w drodze przetargu
- **2** – wyłonionych w drodze przetargu w związku z podjętą uchwałą Zarządu o przebudowie lokali mających funkcję pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny

W 2011r wpłynęło ogółem **112** wniosków o ustanowienie odrębnej własności. Na dzień 31.12.2011r do realizacji poprzez zaproponowanie zawarcia aktu notarialnego w budynkach, w których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem gruntów, pozostało **99** wniosków w tym: 94 wnioski dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali tj. 4 lokali mieszkalnych, 80 garaży, 10 lokali użytkowych oraz 5 lokali o statusie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

Sekcja członkowsko-mieszkaniowa udzielała na bieżąco informacji w sprawie realizacji składanych wniosków na ustanowienie odrębnej własności oraz kompletuje dokumenty w celu przedkładania ich w Kancelarii Notarialnej do sporządzenia aktów notarialnych odrębnej własności.

Nałożone zadania realizowała poprzez:

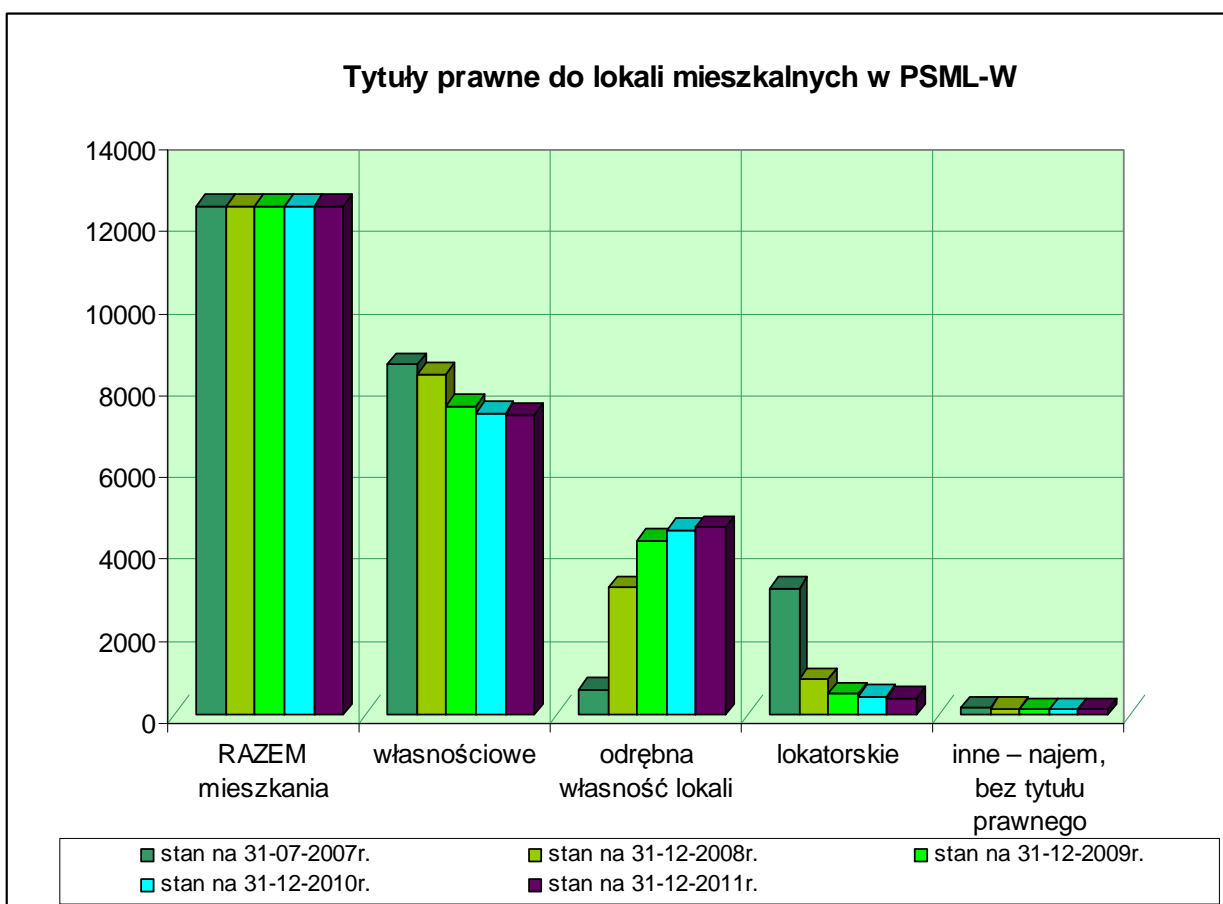
- realizację wniosków wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, przedkładając je na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji, o których zainteresowani informowani są na piśmie,
- udzielanie informacji o konieczności uregulowania stanu prawnego do zajmowanych lokali, na skutek zgonów, rozwiązania małżeństwa, itp.,
- przygotowanie danych dla rzeczoznawcy celem dokonania wyceny wartości rynkowej lokali będących w dyspozycji Spółdzielni, jak również dokumenty do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach, do których wygasły dotychczasowe spółdzielcze prawa,
- rejestrację wniosków i przygotowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia aktów notarialnych umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu celem przedłożenia w kancelarii notarialnej,
- udzielanie informacji pisemnych na zapytania komornicze, sądowe oraz innych instytucji uprawnionych do pozyskania danych.

Sekcja d/s członkowsko-mieszkaniowych prowadzi n/w rejestry: w tym wynikające ze Statutu:

- członków Spółdzielni (ręczny papierowy oraz elektroniczny)
- ksiąg wieczystych (elektroniczny)
- mieszkań z odzysku (ręczny papierowy)
- członków oczekujących (ręczny papierowy)
- ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali (ręczny papierowy)
- zbycia lokali, obrót na rynku wtórnym (elektroniczny)
- zamiany mieszkań (ręczny papierowy i elektroniczny)

W okresie od 31 lipca 2007r. tj. od daty wejścia życie ustawy o zmianie ustawy o.s.m do dnia 31 grudnia 2011r. nastąpiły zasadnicze zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższa tabela oraz wykres.

PSM L-W mieszkania	stan na 31-07-2007r.	stan na 31-12-2008r.	stan na 31-12-2009r.	stan na 31-12-2010r.	stan na 31-12-2011r.
lokatorskie	3078	850	508	445	409
własnościowe	8555	8319	7548	7359	7315
odrębna własność lokali	632	3112	4256	4504	4581
inne – najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125	133
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433	12438



Z danych przedstawionych powyżej wynika, iż nastąpiła znaczna zmiana ilości mieszkań lokatorskich na rzecz odrębnej własności lokali w okresie 2007 - 2011. Powodem tej zmiany były wprowadzone nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

Realizacja uchwał Zebrań Przedstawicieli w sprawie termomodernizacji budynków mieszkalnych w latach 2004 – 2011

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

Powyższym programem objętych zostało 181 budynków, z czego w latach 2004-2011 ocieplonych zostało 151 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, w 2010 roku 26 budynków i w 2011 roku – 21 budynków. Nakłady poniesione na termomodernizację wyniosły ponad 54 mln. zł. Na realizację tych robót Spółdzielnia corocznie ubiega się o premię termomodernizacyjną w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, który na realizowane w latach 2004-2011 roboty termomodernizacyjne wypłacił premię w wysokości 6,8 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, z tego do wykonania w roku 2012 – 22 budynków mieszkalnych i w roku 2013 – 8 budynków mieszkalnych.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2011 r. zasoby gruntowe Spółdzielni w Płocku, Bielsku i Maszewie Dużym, to 859 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 1.052.370 m², z czego:

- **72** działki ewidencyjne o powierzchni 50 795,00 m² będące własnością Spółdzielni
- **272** działki ewidencyjnych o powierzchni 524 299,00 m² będące współwłasnością
- **515** działek ewidencyjnych o powierzchni 477 276,00 m² będących w wieczystym użytkowaniu

Szczegółowe zestawienie gruntów przedstawia załączona tabela nr 1.

W 2011 roku nabyto na własność 16 nieruchomości gruntowych (przekształcono dotychczas posiadane wieczyste użytkowanie gruntów we

własność) położonych w Płocku, składających się z 21 działek o łącznej powierzchni 13 239,00 m²:

- pod 3 nieruchomościami zabudowanymi budynkami handlowo-usługowymi, składającymi się z 7 działek o łącznej powierzchni 4 066,00 m²,
- pod 12 nieruchomościami zabudowanymi zespołami garaży, składającymi się z 13 działek o łącznej powierzchni 5 406,00 m²,
- pod 1 nieruchomością zabudowaną budynkiem handlowo - usługowym wraz z boksami garażowymi, składającą się z działki o powierzchni 3 767,00 m².

Zawarcie powyższych aktów notarialnych poprzedzone zostało wysłaniem do osób posiadających prawa do lokali garażowych w zespołach garaży, stosownych pism dotyczących możliwości nabycia na własność działek gruntu, złożeniem do Urzędu Miasta Płocka wniosków o sprzedaż nieruchomości gruntowych, wydaniem przez Prezydenta Miasta Płocka zarządzeń w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej poszczególnych nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego tych nieruchomości oraz ustalenia ceny gruntu, podpisaniem protokołów uzgodnień z ustalenia warunków sprzedaży przez Gminę - Miasto Płock poszczególnych nieruchomości gruntowych.

Pomimo złożonego do Urzędu Miasta Płocka z dnia 06.07.2011 r. wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowych, nie przekształconych pozostało 7 nieruchomości zabudowanych zespołami garaży, składających się z 7 działek o łącznej powierzchni 1 809,00 m², w tym przy ul. Obrońców Westerplatte 10a, działka nr 165/3 o powierzchni 169,00 m². Z uwagi na toczące się postępowanie sądowe, nieruchomość ta została wycofana z toku postępowania przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności do czasu uregulowania sprawy.

Dnia 30.12.2011 r. aktem notarialnym zawarta została umowa sprzedaży 25 działek gruntu zlokalizowanych w Maszewie Dużym na rzecz użytkownika wieczystego – Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej. Akt ten obejmował 25 działek gruntu o łącznej powierzchni 19 846,00 m² pod 24 budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w stanie surowym otwartym.

Zestawienie gruntów w zasobach PSML-W wg stanu na dzień 31.12.2011 r., w rozbiciu na poszczególne Administracje Osiedli oraz porównujące lata 2010 i 2011 przedstawia załączona do niniejszego sprawozdania tabela nr 1.

Zmiany powierzchni i ilości działek położonych w Płocku w roku 2011, które przedstawione zostały w w/w tabeli nr 1 wynikają z:

- zamiany z Gminą Miasto - Płock działki nr 576/9 o pow. 430 m² w rejonie ulicy Dworcowej, będącej dotychczas w użytkowaniu wieczystym PSML-W, na działkę nr 173/65 o pow. 395,00 m² w rejonie ul. Obr. Westerplatte z prawem własności Spółdzielni.
- zrzeczenia się przez PSML-W prawa użytkowania wieczystego do działki 6/18 o pow. 130,00 m² w rejonie ulicy Dobrzyńskiej w Płocku
- w odniesieniu do działek w Maszewie Dużym, różnica w powierzchni i ilości działek przedstawiona w tabeli nr 1, wynika ze sprzedaży na rzecz nabywców w

2011 roku 3 nieruchomości składających się z 3 działek o łącznej powierzchni 2 322,00 m².

ZASOBY

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.

Zestawienie zasobów Spółdzielni z podziałem na poszczególne Administracje Osiedli przedstawia załączona tabela nr 2.

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

Wyszczególnienie	PSML-W	
	ogółem	w tym odrębna własność
1	2	3
I. BUDYNKI MIESZKALNE		
1. Ilość obiektów	202	201
2. Ilość lokali ogółem	12584	4600
w tym:		
mieszkalnych	12437	4580
użytkowych	103	18
garaży	44	2
3. Powierzchnia ogółem	558.886,19	208.737,65
w tym:		
mieszkalna	550.937,71	206.941,41
użytkowa	7.239,21	1.765,26
garaży	709,27	30,98
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE		
1. Ilość obiektów	35	2
2. Ilość lokali ogółem	171	5
w tym:		
użytkowych	170	4
mieszkalnych	1	1

3. Powierzchnia ogółem	21.756,02	907,46
w tym:		
użytkowa	21.679,62	831,06
mieszkalna	76,40	76,40
III. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU		
1. Ilość obiektów	51	16
2. Ilość garaży	551	69
3. Powierzchnia	8.846,37	1070,70
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	291	219
2. Ilość lokali	13 710	4 674
3. Powierzchnia	595.721,83	210.715,81
ZASOBY W BIELSKU		
VII. GARAŻE WOLNOST. W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH		
1. Ilość obiektów	1	
2. Ilość garaży	11	
3. Powierzchnia	198,00	

Na dzień 31.12.2011r. Spółdzielnia pełniła zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w 219 budynkach dla 4 674 lokali stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej 210 715,81m², w tym:

- w 201 budynkach mieszkalnych dla 4 600 lokali o powierzchni użytkowej 208 737,65 m² (4580 lokale mieszkalne, 18 lokali użytkowych, 2 lokale garażowe)

- w 2 pawilonach dla 5 lokali o powierzchni użytkowej 907,46 m² (1 lokal mieszkalny, 4 lokale użytkowe)
- w 16 zespołach garażowych dla 69 garaży o powierzchni użytkowej 1 070,70 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 2011r. 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 2011 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z planów wydatków na remonty na 2011 rok. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem zamówień na dostawę, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2011 przygotowano materiały przetargowe na 118 postępowań przetargowych w tym:

- 88 w trybie przetargu nieograniczonego (78 skutecznych na kwotę 10,62 mln zł netto)
- 30 w trybie przetargu ograniczonego (23 skutecznych na kwotę 2,17 mln zł netto),

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

Wydatki poniesione w 2011 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły **14 394 463,22 zł**, przy przychodach **14 304 336,11 zł**, z tego wpływy z odpisów na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych w opłatach wyniosły **12 838 410,74 zł**.

Koszty w roku 2011 na remonty mienia Spółdzielni wyniosły w **1 203 075,86 zł**, z tego:

- obciążające lokale użytkowe w najmie oraz lokale własne **300 792,54 zł**
- obciążające garaże w najmie (Rutskich 7) **18 100,86 zł**
- obciążające tereny do wspólnego korzystania w osiedlach **884 182,46 zł**

Do grupy najbardziej kosztownych przedsięwzięć w zakresie remontów części wspólnych w budynkach mieszkalnych należy zaliczyć przede wszystkim roboty termomodernizacyjne, których koszt realizacji w 2011r. wyniósł netto: 8,92 mln zł., remont klatek schodowych 0,66 mln zł., remont elewacji 0,59 mln zł., remont dźwigów osobowych 0,53 mln zł., remont instalacji wodno – kanalizacyjnej 0,28 mln zł., partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych 0,18 mln zł.

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31-12-2011r.

l.p.	Wyszczególnienie	2011 rok
		Realizacja
1	2	6
I.	BILANS OTWARCIA	1 722 744,60
II	PRZYCHODY	
	w tym:	
	odpis od lokali mieszkalnych	12 568 978,22
	odpis od lokali użytkowych	261 874,40
	odpis od garażu w bud. mieszkalnym	2 490,32
	odpis od garażu wielopoziomowego	5 067,80
	z podziału nadwyżki bilansowej z roku poprzedniego	297 552,25
	premia termomodernizacyjna z roku poprzedniego	217 341,64
	premia termomodernizacyjna z roku bieżącego	725 762,44
	pozostałe	225 269,04
	Razem:	14 304 336,11
II	WYDATKI	
	w tym:	
	termomodernizacja budynków mieszkalnych	9 633 184,73
	pozostałe remonty budynków mieszkalnych	4 604 900,50
	remonty pawilonów	70 654,03
	remonty garażu wielopoziomowego	6 527,34
	legalizacja wodomierzy	60 135,26
	pozostałe	19 061,36
	Razem:	14 394 463,22
III.	STAN NA DZIEŃ 31 grudnia	1 632 617,49

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2011 roku:

1. Termomodernizacja budynków mieszkalnych z robotami towarzyszącymi na 21 budynkach przy ulicy: Kolegialna 39, Północna 30a, Kolegialna 25, Kochanowskiego 23, Tysiąclecia 7/1, Bielska 51, Tysiąclecia 9, Tysiąclecia 9/1, Wolskiego 6, Wolskiego 10, Gałczyńskiego 14, Wolskiego 4/1, Dworcowa 37, Chopina 65, Salezjańska 1a, Obr. Płocka nr 7, Lasockiego 7, Płoskiego 8, Gawareckiego 8, Gwardii Ludowej 11, Rutskich 5.
2. Remont 4 sztuk dźwigów osobowych w 3 budynkach: Piasta Kołodzieja 1 – 2 sztuki, Reja 24 – 1 sztuka, Kossobudzkiego 9 – 1 sztuka.
3. Remont 56 klatek schodowych w 19 budynkach mieszkalnych.
4. Remont wewnętrznej linii zasilających instalacji elektrycznej wraz z osprzętem od licznika głównego budynku do liczników mieszkańców – w 1 budynku.
5. Remont instalacji wodno- kanalizacyjnej poziom w 5 budynkach.
6. Remont 82 pojedynczych pionów wodno – kanalizacyjnych w 37 budynkach.
7. Remont elewacji w 1 budynku mieszkalnym oraz remont elewacji w 2 pawilonach, w tym w 1 pawilonie remont częściowy.
8. Remont poszyc dachowych na 8 budynkach (5 750 m²) i na 2 budynkach częściowo (309 m²)
9. Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany 636 sztuk stolarki okiennej w różnych formach przewidzianych regulaminem.
10. Remonty terenów utwardzonych: 1090,87 m²

W III kwartale 2010r. zostały opracowane i uchwalone wieloletnie plany wydatków na remonty na lata 2012–2016, natomiast w IV kwartale 2011 roku - roczne plany wydatków na remonty na 2012 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 2012 roku przedstawione zostały w projekcie kierunków pracy Spółdzielni w 2012 roku.

Działalność inwestycyjna

W 2011 roku Spółdzielnia kontynuowała zadanie inwestycyjne w Maszewie Dużym oraz prowadziła inwestycję w zakresie rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku administracyjno – usługowego przy ul. Tysiąclecia 1.

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 I etap i II etap zakończono w 2011 roku. Domy wybudowane zostały w stanie surowym otwartym, ściany zewnętrzne i wewnętrzne z betonu komórkowego, stropy monolityczne wylewane na mokro, więźba dachowa drewniana – impregnowana, pokrycie dachu z płyt OSB wodoodpornych zabezpieczonych papą asfaltową. Do wszystkich domów z Etapu I wykonane zostały przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne, natomiast do wszystkich domów z Etapu II wykonane zostały przyłącza wodociągowe. W 2011 roku podpisane zostały z Enerżą umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej oraz na wybrane domy umowy z Mazowiecką Spółką Gazownictwa o przyłączenie do sieci gazowej.

Trwa proces sprzedaży domów zgodnie z postanowieniami regulaminów, uchwalonych przez Radę Nadzorczą. W 2011 roku, w sprawie sprzedaży domów zostały zawarte trzy akty notarialne i cztery umowy przedwstępne.

W roku 2011 prowadzona była na szeroką skalę akcja reklamowa sprzedaży domów, m. in. poprzez ogłoszenie w wydawanej przez Spółdzielnię gazetce „Głos PSML-W”, ekspozycję reklam w pojazdach komunikacji miejskiej, umieszczenie plakatów na słupach ogłoszeniowych usytuowanych na terenie zasobów Spółdzielni, ekspozycję reklam na tablicach wolnostojących, publikację ogłoszeń w prasie lokalnej, udział w Płockich Targach Mieszkaniowych, ogłoszenia na portalu internetowym www.gieldaplocka.pl, informacje na stronie internetowej Spółdzielni (opis każdego z domów wraz z rzutami kondygnacji oraz elewacjami, lokalizacją inwestycji i inne), ulotki do skrzynek pocztowych, ogłoszenia o sprzedaży domów w radiu lokalnym i w biurach PSML-W.

W 2011 roku prowadzono i zakończono rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania części budynku administracyjno – usługowego z pomieszczeń gospodarczych na lokale handlowe wraz ze zmianą konstrukcji dachu i wewnętrznymi instalacjami: elektryczną, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz chodnika i miejsc postojowych zlokalizowanych w Płocku przy ul. Tysiąclecia 1. W wyniku tej rozbudowy uzyskano 7 lokali handlowych o powierzchni 473,8 m². Najemcy tych lokali zostali wyłonieni zgodnie z postanowieniami „Regulaminu wynajmowania lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne”. Umowy z najemcami obowiązują od 1 stycznia 2012r.

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 należytym stanie technicznym zasobów poprzez dokonywanie remontów i konserwacji,
- utrzymywanie w należytym 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 awaryjnego wykonują w ramach zawartych umów firmy zewnętrzne.

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii ciepłej oraz prawidłowe jej wykorzystanie. Energia ciepła do wszystkich budynków, z wyłączeniem budynków przy ul. Kolejalnej 30 i 38 (kotłownie lokalne), dostarczana jest z sieci ciepłowniczej. Gospodarka ciepła prowadzona jest w oparciu o planowane założenia energii ciepłej, 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.

Rozliczenie zaliczkowych opłat za dostarczone ciepło w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy (z wyłączeniem niektórych nieruchomości wyposażonych w podzielniki, bądź indywidualne liczniki ciepła, dla których okres rozliczeniowy obejmuje sezon grzewczy).

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. Wykonywane 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 przygotowywanie 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 urządzeń zabawowych, zapewniających dzieciom bezpieczne z nich 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 sprzątania klatki schodowej). Usuwanie zniszczeń spowodowanych dewastacją – lekkomyślnością młodzieży, wymaga wydatkowania środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na inny cel np. na zakup urządzeń zabawowych dla dzieci.

DZIAŁALNOŚĆ ZESPOŁU SPOŁECZNO-KULTURALNEGO ZA ROK 2011

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

Głównymi kierunkami działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w roku 2011, wg projektu planu pracy były:

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

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

Stale formy pracy – 42.

Współpraca z organizacjami mieszczącymi się w placówce

- koło wędkarskie PSML-W,
- szkolny klub sportowy judo ELJOT,
- Płockie Stowarzyszenie Twórców Kultury,
- Filia nr 4 Książnicy Płockiej,
- Ognisko Artystyczne.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce

Przeeglądy, spektakle, koncerty muzyczne, wieczory poetyckie, twórczości seniorów, spektakle teatrów młodzieży niepełnosprawnej, imprezy charytatywne, turnieje sportowe, rekreacyjne, festiwale, wieczorki literackie, spotkania okolicznościowe i świąteczne, happeningi, poranki artystyczne, wystawy, zabawy, dyskoteki, koncerty wyjazdowe.

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.
- udział większości sekcji w Jarmarku Tumskim

Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez SDK

- Przegląd Małych Form Tanecznych dla Przedszkolaków, Międzynarodowy Dzień Tańca, Przegląd Teatralny Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnej,
- Teatry Edukacyjne – Wrocław, Kielce, Łódź, Kraków,

Konkursy, turnieje

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

Praca z dziećmi

- prowadzenie zajęć w okresie ferii zimowych Akcji Zima – w której uczestniczyło 79 osób, prowadzenie zajęć wakacyjnych Akcja Lato – 309 dzieci,
- poranki artystyczne dla przedszkoli, happeningi plastyczne i integracyjne, 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.

Stale formy pracy – 16 różnorodnych form pracy.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 27 imprez - imprezy okolicznościowe, spotkania poetyckie, koncerty muzyczne, turnieje sportowe, rekreacyjne, spotkania świąteczne, wystawy, zabawy, dyskoteki, festyny, akcje profilaktyczno – zdrowotne, konkursy, koncerty wyjazdowe.

Udział Klubu w wyjazdowych imprezach – pikniki integracyjne, pokazy taneczne, Jarmark Tumski.

Konkursy, turnieje, przeglądy – konkursy okolicznościowe, turnieje przedszkolne, ekologiczne, profilaktyczne, szaradziarskie.

Praca z dziećmi – zajęcia interdyscyplinarne Akcji Zima - w której uczestniczyło 48 osób, prowadzenie zajęć wakacyjnych Akcja Lato – 213 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 2011 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla realizując podstawowe cele działalności jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.

Stale formy pracy – 18 stałych form pracy dla dzieci, młodzieży i dorosłych - są to: zajęcia muzyczne – 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 wokalne – muzyczne.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce o zasięgu lokalnym

- 40 imprez – festyny osiedlowe, imprezy okolicznościowe, zajęcia teatralne, profilaktyczne, świetlicowe, dyskoteki, wieczorki taneczne, wystawy.

- o zasięgu ogólnomiejskim – okolicznościowe, spotkania z zakresu profilaktyki uzależnień, konkurs teatryków, plastyczne, happeningi, konkursy ortograficzne, poezji, recytatorskie.

Praca z dziećmi – organizacja i prowadzenie Akcji Zima – w zajęciach uczestniczyło 60 osób, w Akcji Lato 200 dzieci, 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.

Stale formy pracy – prowadzono 10 różnorodnych form pracy.

Są to sekcje: artystyczna, młodzieżowa, rytmiczna dla dzieci, gry na instrumentach, tenisa stołowego, gimnastyki dla dorosłych, koła teatralne, Klub Seniora, zespół wokalne – muzyczny, chór seniora, kabaret, kapela.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – odbyły się: olimpiada sportowa, festyny okolicznościowe, koncerty, spotkania, **konkursy i turnieje** – plastyczne, recytatorskie, rozgrywki tenisa stołowego, poetycko – muzyczne, wokalne.

Praca z dziećmi – organizacja i prowadzenie Akcji Zima – uczestniczyło w zajęciach 46 osób, w Akcji Lato 189 dzieci, oraz zajęcia socjoterapeutyczne, profilaktyczne, taneczne, muzyczne, plastyczne, teatralne i spotkania z ciekawymi ludźmi.

Wystawy – plastyczne i ozdób świątecznych.

W roku 2011 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 oraz, od października 2011 roku, pobierały odpłatność w formie zryczałtowanej opłaty miesięcznej od osób nie będących członkami PSML-W osób spoza Spółdzielni za zajęcia prowadzone przez poszczególne placówki w

określonych sekcjach, z czego uzyskano kwotę 59 006,82 zł netto. Na działalność merytoryczną Spółdzielnia otrzymała dotację Urzędu Miasta Płocka w wysokości 43 495,93 zł.

Bardzo ważnym zadaniem w roku sprawozdawczym była współpraca z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami odpowiedzialnymi za kulturę, a szczególnie z Muzeum Mazowieckim.

DANE FINASOWE ZA 2011 rok:

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **128.969.546,67 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2011 do dnia 31 grudnia 2011 wykazujący zysk netto w kwocie **2.635.067,83 zł,**
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2011 rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitałów o kwotę **2.440.216,15 zł.**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2011 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie się środków pieniężnych o **775.857,29 zł.**
- 5) informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez Biegłych Rewidentów.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2011 r.:

- wartość aktywów trwałych – 94.877 tys. zł, w tym:
 - wartości niematerialne i prawne – 29 tys. zł
 - rzeczowe aktywa trwałe – 91.744 tys. zł
 - należności długoterminowe – 944 tys. zł
 - inwestycje długoterminowe – 2.145 tys. zł
 - długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego – 15 tys. zł
- wartość aktywów obrotowych – 34.092 tys. zł, z tego:
 - zapasy – 3.351 tys. zł;
 - w tym: materiały – 48 tys. zł,
 - półprodukty i produkty w toku 3.303 tys. zł
 - należności krótkoterminowe – 5.191 tys. zł
 - inwestycje krótkoterminowe – 23.751 tys. zł
 - rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) – 1.799 tys. zł
- wartość kapitałów w pasywach bilansu – 111.053 tys. zł,
 - w tym zysk netto – 2.635 tys. zł
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 17.916 tys. zł, w tym:
 - rezerwy na zobowiązania – 995 tys. zł
 - zobowiązania długoterminowe – 884 tys. zł
(kredyt zaciągnięty przed 1992 r. na budownictwo mieszkaniowe)

— zobowiązania krótkoterminowe –	15.522 tys. zł, w tym:
- kredyt krótkoterminowy na termomodernizację budynków –	2.846 tys. zł
- zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów –	10.936 tys. zł
- fundusze specjalne –	1.740 tys. zł
— rozliczenia międzyokresowe bierne –	515 tys. zł.

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2011 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2010), stwierdza się zmniejszenie sumy bilansowej o 0,25% (w roku 2010 wystąpiło również zmniejszenie tej sumy - spadek był znacznie wyższy, gdyż wynosił 3,72 %, a w roku 2009 – 7,57%).

W 2011 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 2.024 tys. zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 2,09%, przy czym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało spadek wartości bilansowej majątku trwałego o 1.184 tys. zł. Kolejną przyczyną zmniejszania się wartości bilansowej majątku trwałego jest jego „starzenie się” (umorzenie). Natomiast przyrost majątku był związany z zakupami nowych środków trwałych, zmianą prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności, zwiększeniem wartości budynku wskutek jego rozbudowy itp.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2010 roku, wzrosły o 1.695 tys. zł, w tym:

- stan zapasów magazynowych wzrósł o 2 tys. zł
- stan produkcji w toku (budowa domów jednorodzinnych) wzrósł o 2.067 tys. zł
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 220 tys. zł
- stan inwestycji krótkoterminowych zmniejszył się o 775 tys. zł.
- stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wzrósł o 621 tys. zł

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale wg stanu na ostatni dzień 2011 roku wynosił 5.736 tys. zł, (w 2010 roku była to kwota 5.443 tys. zł), kwota tych należności wzrosła o 293 tys. zł w porównaniu z 2010 rokiem.

W związku z tym, że kwota należności nieprzekraczająca 1 miesięcznego wymiaru opłat wynosi 724 tys. zł, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych - 660 tys. zł

- w przypadku garaży - 5 tys. zł
 - lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem bądź odrębną własnością – 20 tys. zł
 - lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu – 39 tys. zł,
- pozostała kwota 5.012 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 987 tys. zł na zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i 19 tys. w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe, z czego tylko w samym 2011 roku konieczne było utworzenie odpisów na rosnące zadłużenia w kwocie około 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 4.730 tys. zł.

W aktywach bilansu – w poz. „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”, oprócz kosztów przyszłych okresów takich jak opłacone ubezpieczenie majątku za I kwartał 2012 roku, prenumerata gazet itp., została zaliczona kwota ujemnego wyniku na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) w kwocie 1.354 tys. zł, natomiast suma wyników dodatnich w kwocie 172 tys. zł została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 2.441 tys. zł, tj. o 2,15%, w tym spadek kapitałów podstawowych (funduszy finansujących lokale) związany głównie z przenoszeniem praw do lokali na odrębną własność o kwotę 1.708 tys. zł.

Kapitał zapasowy (tj. fundusz zasobowy) wzrósł o 613 tys. zł – przede wszystkim w związku z decyzją Walnego Zgromadzenia o przeznaczeniu części zysku netto za 2010 rok na zasilenie tego funduszu (w kwocie 595 tys. zł) oraz wpłatą wpisowego przez osoby, które złożyły deklaracje przystąpienia do Spółdzielni.

Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania zwiększył się o 2.112 tys. zł.

- zaistniała konieczność utworzenia rezerw na przyszłe zobowiązania, w szczególności na koszty roku 2011, które zostały udokumentowane fakturami w roku następnym (2012) - wzrost o 209 tys. zł.
- zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 207 tys. zł w wyniku spłaty części kredytów długoterminowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe (spłata następuje przez użytkowników lokali w wysokości normatywu określonego ustawą).

- zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 2.055 tys. zł, w tym kwota kredytów krótkoterminowych zaciągniętych na termomodernizację budynków, w związku z możliwością uzyskania premii termomodernizacyjnej – wzrosła o 498 tys. zł. Kwota funduszy specjalnych w pasywach bilansu (jednym z nich jest fundusz remontowy) zmniejszyła się o 78 tys. zł.
Stan funduszu remontowego na początek roku wynosił 1.723 zł, a na koniec roku 1.633 tys. zł (zmiana stanu jest zmniejszeniem o 90 tys. zł), zatem uwzględniając zasilenie funduszu w wyniku podziału nadwyżki bilansowej za rok 2010 w kwocie ponad 400 tys. zł, roczne wydatki z funduszu przekroczyły naliczone wpływy za 2011 rok.
- stan rozliczeń międzyokresowych biernych wzrósł o 55 tys. zł.

Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2011 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 2011 wyniosły 61.348 tys. zł
- wartość sprzedanych materiałów – 7 tys. zł
- wartość sprzedanych towarów (gruntu) – 25 tys. zł
- pozostałe koszty operacyjne – 398 tys. zł
- koszty finansowe (obsługa kredytu) – 77 tys. zł
- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi – 63.312 tys. zł
- pozostałe przychody operacyjne – 548 tys. zł
- przychody finansowe (odsetki) – 1.229 tys. zł
- zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni 3.234 tys. zł

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. 599 tys. zł

- zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni 2.635 tys. zł

W pozycji rachunku zysków i strat określonej „zmiana stanu produktów” w kwocie 2.990.602,05 zł - oprócz kwoty produkcji w toku (2.067.469,99 – 259.500) wykazana została kwota ogólnego wyniku na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielni, który w łącznej kwocie 1.182.632,06 zł stanowi nadwyżkę kosztów nad wpływami. Wynik ten składa się z następujących pozycji:

- kwoty (minus) 1.354.311,68 zł – będącej sumą niedoborów wpływów na nieruchomościach (885.368,96) oraz kwoty nie pokrytych wpływami od członków i z innych źródeł kosztów działalności społecznej oświatowej i kulturalnej (468.942,72),

- kwoty (plus) 171.679,62 zł – będącej sumą nadwyżek wpływów występujących na części nieruchomości.

Wynik ujemny (minus 1.354.311,68 zł) został zaprezentowany w bilansie po stronie aktywów – w poz. rozliczenia międzyokresowe czynne, natomiast wynik dodatni (plus 171.679,62 zł) po stronie pasywów – w poz. rozliczenia międzyokresowe bierne.

Porównując poziom kosztów według rodzaju i przychodów ze sprzedaży produktów w latach 2010-2011, stwierdza się wzrost kosztów o 3,1 %, a przychodów zaledwie o 1,1 %. Kwoty te przyrosły znacznie poniżej wskaźnika inflacji, który za 2011 rok wyniósł 4,3 % (źródło GUS).

Rachunek kosztów wg miejsc powstawania oraz wyników na poszczególnych grupach lokali za 2011 rok:

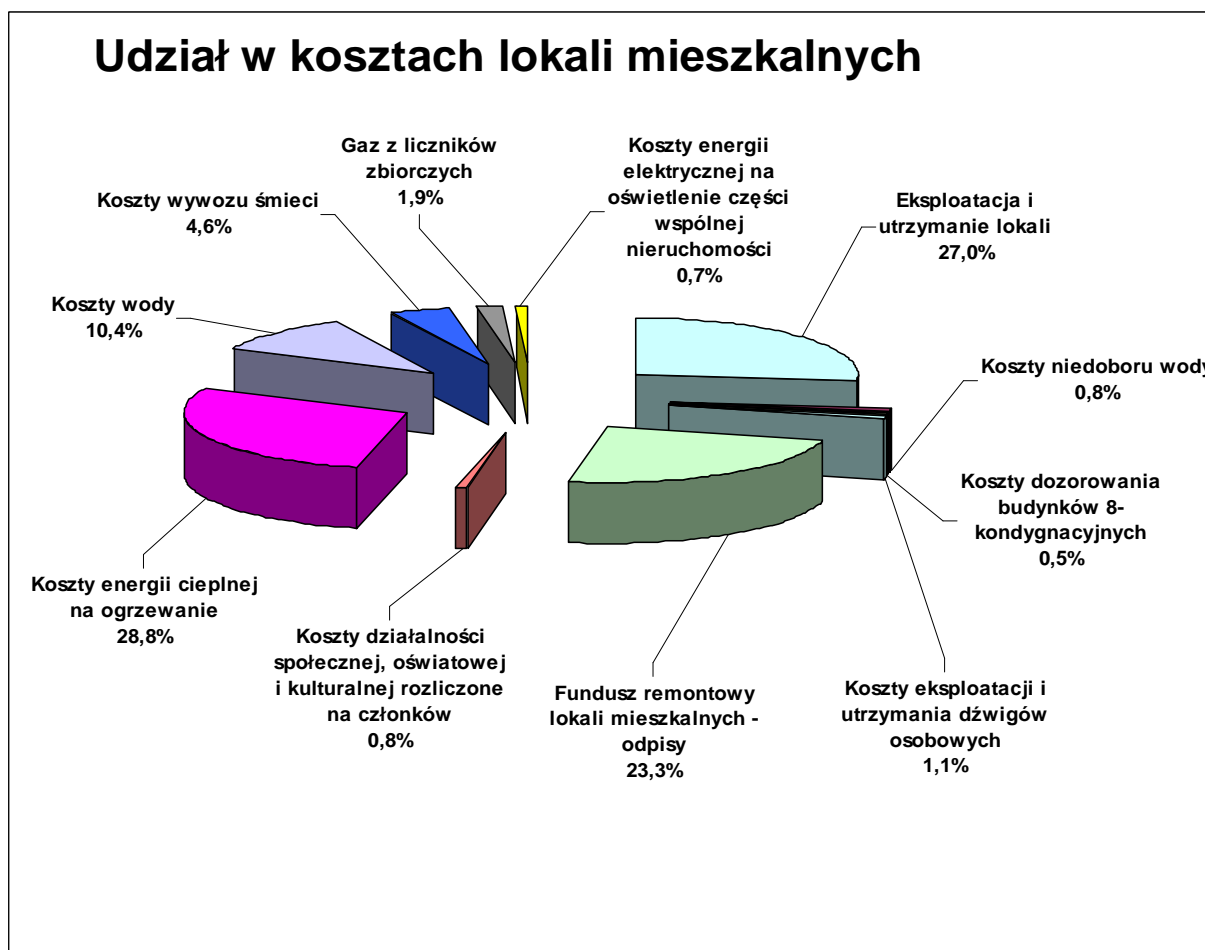
(dane w tysiącach złotych)

LP.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne - (w kosztach uwzględniona została kwota niedoboru wpływów za wodę - w wys. 412 tys. zł) <i>- w tym odpis na fundusz remontowy</i>	28 840 <i>12 569</i>	28 052 <i>12 569</i>	- 788 <i>-</i>
2.	Lokale użytkowe - własnościowe prawo i odrębna własność <i>- w tym odpis na fundusz remontowy</i>	1 118 <i>187</i>	1 082 <i>187</i>	- 36 <i>-</i>
3.	Garaze (z wyłączeniem wynajmowanych)	282	273	- 9
4.	Obroty wewnętrzne	28	28	-
B	Nierozliczone koszty działaln. SOiK	1 282	528	- 754
C. 1.	Garaze wynajmowane	223	281	58
2.	Lokale użytkowe wynajmowane	1 153	2 803	1 650
3.	Działalność produkcyjna – sprzedaż domów	392	514	122
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	7	142	135
4.	Pożytki brutto z innych nieruchomości Spółdzielni (w tym- dzierżawy)	4	289	285
D.	Pozostała działalność: sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp..	116	127	11

E.	Koszty i przychody z pozostałej działalności operacyjnej ;	398	505	107
	- działalności finansowej, w tym:			
a)	związanej z GZM	-	285	285
b)	działalności gospodarczej	77	943	866
F.	WYNIK	33 920	35 852	1 932
G.	Zaliczki na wodę do rozliczenia po odczycie wodomierzy			119
H.	WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM			2 051
	<i>w tym:</i>			-
a)	<i>dot. działalności GZM</i>		<i>minus</i>	- 1 183
b)	<i>wynik finansowy brutto</i>		<i>plus</i>	3 234
I.	Podatek dochodowy pomniejszający wynik brutto			- 599
J.	WYNIK FINANSOWY NETTO	(nadwyżka bilansowa)		2 635

Działalność gospodarki mieszkaniowej (GZM) stanowi sumę następujących wyników (A + B + E pkt. a + G)

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



Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2011 rok, Rada Nadzorcza podjęła uchwały, ustalając 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 od osób prawnych 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.

Propozycje podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSM L-W w wysokości niższej niż przewidywana (planowana) wysokość kosztów oraz uzyskane powyżej wyniki za 2011 rok, Zarząd proponuje przedstawić Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej za 2011 rok w wysokości 2.635 tys. zł:

- po przeznaczeniu kwoty 110 tys. zł netto (135 tys. zł brutto minus podatek CIT) z tytułu uzyskanych pożytków z poszczególnych nieruchomości, które przysługują wyłącznie tym nieruchomościom, na których powstały (art. 5 ust. 1 ustawy), pozostałą kwotę (2.525 tys. zł netto) proponuje się rozliczyć następująco:
 - na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach (narastająco) – 453 tys. zł
 - na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (SOiK), 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 – 469 tys. zł,

- 80% pozostałej kwoty proponuje się przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego – 1.282 tys. zł,
- Pozostałe 20% pozostawić na 2012 rok - na poczet robót remontowych i innych, na terenach wspólnych osiedli spółdzielczych, w tym na remonty placów zabaw – 321 tys. zł.

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 31-12-2011 r. przekracza 2 (wynosi 2,08), czyli jest wyższy od pożądanej wartości wynoszącej, co najmniej 1,5). Oznacza to brak trudności płatniczych, a wszystkie zobowiązania mogą być i 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 OPŁATACH ZA LOKALE

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31 grudnia 2011 r. wyniosła **5.735.697,65** zł, z czego z tytułu opłat za:

- lokale mieszkalne	–	5 460 011,70 zł
- garaże	–	16 864,24 zł
- lokale użytkowe	–	258 821,71 zł

W ciągu 2011 roku nastąpił wzrost zaległości o kwotę 292 299,30 zł, z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne – wzrost o 201 545,01 zł
- z tytułu opłat za garaże – wzrost o 4 238,99 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe – wzrost o 86 515,30 zł

Podział zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne wg form własności lokali:

- za lokale własnościowe członków – 1 547,2 tys. zł
- osób nie będących członkami, posiadających lokale własnościowe – 870,3 tys. zł

- za lokale z lokatorskim prawem – 657,0 tys. zł
- członków posiadających odrębną własność lokali – 652,5 tys. zł
- właściciele niebędących członkami – 134,7 tys. zł
- pozostałe – najem i bez tytułu prawnego – 1 598,3 tys. zł

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na 31 grudnia 2011 r., liczony jako stosunek kwoty zadłużenia do wysokości rocznych naliczeń opłat, wyniósł 9,61 %, za garaże – 2,32 %, natomiast za lokale użytkowe – 4,47 %
Ogółem w skali Spółdzielni wskaźnik ten ukształtował się na poziomie 9,06%.

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, które wcześniej posiadały spółdzielcze lokatorskie prawa do swoich mieszkań. Początkowo skorzystali z ustawowych korzystnych warunków przekształcenia lokali, spłacili niejednokrotnie nawet kilkutyśieczny 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 latach 2009,2010,2011 / kwoty w złotych/

	Przyrost zadłużenia (kwota)		
	2009	2010	2011
LOKALE MIESZKALNE i GARAŻE			
I kwartał	- 97 740,17	- 75 736,90	- 281 674,91
II kwartał	+ 434 614,23	+ 258 396,92	+ 412 623,34
III kwartał	+ 202 998,20	+ 148 655,09	+ 73 677,19
IV kwartał	+ 140 055,05	- 89 318,56	+ 1 158,38
R A Z E M			
lokale mieszkalne (za rok)	+ 679 927,31	+241 996,55	+ 205 784,00
LOKALE UŻYTKOWE			
I kwartał	+ 18 713,90	+ 15 814,80	- 49 926,97
II kwartał	- 35 125,27	- 67 020,30	+ 44 725,32
III kwartał	+ 38 967,33	+ 24 595,88	- 17 567,22
IV kwartał	- 38 762,73	- 1 954,23	+ 109 284,17

R A Z E M				
lokale użytkowe (za rok)		- 16 206,77	- 28 563,85	86 515,30
OGÓŁEM	PSML-W			
(+)	przyrost zadłużenia	+ 663 720,54	+ 213 432,70	+ 292 299,30
(-)	spadek zadłużenia			

Wg przedstawionych powyżej danych z ostatnich trzech lat, corocznie następuje przyrost zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne, przy czym najwyższy przyrost nastąpił w 2009 roku, co związane jest z procesem przekształceń praw do lokali, gdyż w 2007 roku, tj w roku gdy z dniem 31 lipca zaistniała możliwość przekształcenia lokatorskich praw na odrębną własność za przysłowiową złotówkę, nastąpiło bardzo duże zmniejszenie się kwoty zaległości w opłatach za lokale mieszkalne – tj o 495.507 zł. Kolejny rok 2008, to również okres intensywnych przekształceń – zadłużenie spadło o 107.802 tys. zł. Zmniejszenie się zadłużenia było spowodowane tym, że warunkiem zawarcia aktu notarialnego było nie posiadanie zadłużenia. Natomiast już od 2009 roku (po wykupieniu lokali) następuje gwałtowny przyrost zadłużenia, bo o kwotę prawie 680 tys. zł. Wysoki wzrost zadłużenia występuje szczególnie w grupie członków – właścicieli odrębnych własności lokali.

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 dłużników (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 sumą kwot ich zaległości. W 2011 roku funkcjonowały dwie firmy windykacyjne, których pracownicy zostali upoważnieni do odzyskiwania zaległości od lokatorów. W roku sprawozdawczym w wyniku działań tych firm, Spółdzielnia odzyskała należności w kwocie 628 183,81 zł, z tego bezpośrednio firmom wpłacono kwotę 328 685,92 zł, natomiast na podstawie złożonych zobowiązań dokonano wpłaty na konto Spółdzielni kwoty 299 497,89 zł.

W 2011 roku Urząd Miasta wydał 1641 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych to prawie 1651,9 tys. zł.

Od roku 2010 została uruchomiona procedura wpisywania dłużników na listę Krajowego Rejestru Długów. Wpisywani są tam dłużnicy - wytypowane osoby, które posiadają udowodniony majątek, np. samochód, własność mieszkania itp. Osoba wpisana na listę może mieć trudności między innymi z uzyskaniem kredytu bądź z 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 2011 roku to:

1. Wysłano 13 505 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 2 768 monitów dot. opłat za lokale mieszkalne i 113 monitów w sprawie opłat za garaże.
3. Wysłano 5 754 monity, 426 wezwań do zapłaty dłużnikom, którzy zalegali w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże za okres powyżej 3 miesięcy i więcej oraz 269 wezwań do zapłaty z logo Krajowego Rejestru Długów.
4. Na listę dłużników KRD wpisano 29 osób, łącznie wpisanych jest 37 dłużników, wykreślonych zostało 5 osób w związku z uregulowaniem zadłużenia.
5. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 365 wezwań do zapłaty.
6. W ciągu 2011 roku skierowano do sądu 251 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 1 205,4 tys. zł.
7. Skierowano 51 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika.
8. Spółdzielnia skierowała ponadto do sądu 32 pozwy z innych tytułów, w tym 11 pozwów o eksmisję, 4 pozwy o zapłatę pożytków i innych umów, pozostałe pozwy dotyczyły odszkodowań za niedostarczenie lokalu.

Odzyskiwanie długów ma istotne znaczenie dla utrzymania płynności finansowej Spółdzielni, z tego powodu wszyscy dłużnicy posiadający zadłużenie co najmniej 6-miesięczne, będą kierowani na drogę postępowania sądowego.

Wykaz załączników:

Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSM L-W według stanu na dzień 31.12.2010 oraz 31.12.2011 r.

Tabela nr 2 – Zasoby Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w podziale na osiedla.

Tabela nr 3 – Bilans PSM L-W na dzień 31.12.2011 rok.

Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat za 2011 rok – (wariant porównawczy)

Tabela nr 5 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2010-2011.

Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2010 – 2011.

Tabela nr 7 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale za 2010 – 2011.

Płock, dnia 01 marca 2012r.

ZARZĄD PSML-W

ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2010 r. oraz 31.12.2011r. W ROZBICIU NA POSZCZEGÓLNE ADMINISTRACJE OSIEDLI

WYSZCZEGÓLNIENIE	PSML-W Stan na 31.12.2010 r.		stan na 31.12.2011 r.										PSML-W stan na 31.12.2011 r.		
	ilość działek	pow. działek w m ²	ZO-1		ZO-2		ZO-3		ZO-4		ZO-5		ilość działek	pow. działek w m ²	
			ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²	ilość działek	pow. działek w m ²			
Działki zlokalizowane w Płocku															
BUDYNKI MIESZKALNE	250	516 672	64	103 692	40	85 024	41	109 588	38	102 472	67	115 896	250	516 672	
w tym:															
własność															
współwłasność	249	514 778	64	103 692	39	83 130	41	109 588	38	102 472	67	115 896	249	514 778	
wieczyste użytkowanie	1	1 894			1	1 894							1	1 894	
PAWILONY	45	49 495	15	9 424	18	16 874	4	4 581	5	10 550	4	8 193	46	49 622	
w tym:															
własność	6	6 946	6	1 199	4	1 405			1	2 867	1	3 664	12	9 135	
współwłasność	3	1 775	1	969	2	806					1	1 877	4	3 652	
wieczyste użytkowanie	36	40 774	8	7 256	12	14 663	4	4 581	4	7 683	2	2 652	30	36 835	
GARAŻE I BOKSY GARAŻOWE	55	20 045	16	4 482	12	4 062			27	11 501			55	20 045	
w tym:															
własność	27	10 139	8	2 537	2	459			18	9 246			28	12 242	
współwłasność	7	2 566	6	1 308	8	3 031			5	1 530			19	5 869	
wieczyste użytkowanie	21	7 340	2	637	2	572			4	725			8	1 934	
GARAŻ WIELOPOZIOMOWY	1	3 767									1	3 767	1	3 767	
w tym:															
własność											1	3 767	1	3 767	
wieczyste użytkowanie	1	3 767													
TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU	373	302 836	107	46 365	54	57 916	58	56 407	55	69 632	97	72 224	371	302 544	
w tym:															
własność	5	5 410	4	1 377	2	4 428							6	5 805	
wieczyste użytkowanie	368	297 426	103	44 988	52	53 488	58	56 407	55	69 632	97	72 224	365	296 739	
OGÓŁEM PŁOCK	724	892 815	202	163 963	124	163 876	103	170 576	125	194 155	169	200 080	723	892 650	
w tym:															
własność	38	22 495	18	5 113	8	6 292			19	12 113	2	7 431	47	30 949	
współwłasność	259	519 119	71	105 969	49	86 967	41	109 588	43	104 002	68	117 773	272	524 299	
wieczyste użytkowanie	427	351 201	113	52 881	67	70 617	62	60 988	63	78 040	99	74 876	404	337 402	
Działki zlokalizowane w Bielsku															
Garaże wieczyste użytkowanie	1	798			1	798							1	798	
Działki zlokalizowane w Maszewie Dużym															
w tym:	138	161 244										135	158 922	135	158 922
własność												25	19 846	25	19 846
wieczyste użytkowanie	138	161 244										110	139 076	110	139 076
Ogółem w PSML-W	863	1 054 857	202	163 963	125	164 674	103	170 576	125	194 155	304	359 002	859	1 052 370	
w tym:															
własność	38	22 495	18	5 113	8	6 292	0	0	19	12 113	27	27 277	72	50 795	
współwłasność	259	519 119	71	105 969	49	86 967	41	109 588	43	104 002	68	117 773	272	524 299	
wieczyste użytkowanie	566	513 243	113	52 881	68	71 415	62	60 988	63	78 040	209	213 952	515	477 276	

ZASOBY W PŁOCKU

Stan na dzień 31.12.2011 rok

Wyszczególnienie	ZO - 1		ZO - 2		ZO - 3		ZO - 4		ZO - 5		31-12-2011	
	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność	ogółem	w tym odrębna własność
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. BUDYNKI MIESZKLANE												
1. Ilość obiektów	52	52	38	37	38	38	35	35	39	39	202	201
2. Ilość lokali ogółem	1 990	713	2 906	952	2 765	1 020	2 195	930	2 728	985	12 584	4 600
w tym:												
mieszkalnych	1 903	698	2 874	948	2 762	1 020	2 174	929	2 724	985	12 437	4 580
użytkowych	43	13	32	4	3	0	21	1	4	0	103	18
garaży	44	2	0	0	0	0	0	0	0	0	44	2
3. Powierzchnia ogółem	94 067,02	35 284,07	125 230,40	41 480,70	121 143,94	45 535,92	98 538,07	42 564,16	119 906,76	43 872,80	558 886,19	208 737,65
w tym:												
mieszkalna	90 276,48	34 004,05	121 981,02	41 020,58	121 054,02	45 535,92	97 796,73	42 508,06	119 829,46	43 872,80	550 937,71	206 941,41
użytkowa	3 081,27	1 249,04	3 249,38	460,12	89,92	0,00	741,34	56,10	77,30	0,00	7 239,21	1 765,26
garaży	709,27	30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,27	30,98
II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE												
1. Ilość obiektów	9	1	13		4		5		4	1	35	2
2. Ilość lokali ogółem	28	4	47		13		17		66	1	171	5
w tym:												
użytkowych	27	3	47		13		17		66	1	170	4
mieszkalnych	1	1	0		0		0		0	0	1	1
3. Powierzchnia ogółem	4 388,86	342,96	6 793,85		1 595,41		4 268,47		4 709,43	564,50	21 756,02	907,46
w tym:												
użytkowa	4 312,46	266,56	6 793,85		1 595,41		4 268,47		4 709,43	564,50	21 679,62	831,06
mieszkalna	76,40	76,40	0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	76,40	76,40
III. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU												
1. Ilość obiektów	12	3,00	12	8			27	5			51	16
2. Ilość garaży	108	3,00	150	46			293	20			551	69
3. Powierzchnia	1 857,09	53,00	2 317,07	699,80			4 672,21	317,90			8 846,37	1 070,70
IV. GARAŻE WIELOPOZIOMOWE												
1. Ilość obiektów									1		1	
2. Ilość lokali ogółem									388		388	
w tym:												
garaży									379		379	
lokali użytkowych									9		9	
3. Powierzchnia ogółem									6 186,45		6 186,45	
w tym:												
garaży									5 839,65		5 839,65	
lokali użytkowych									346,80		346,80	
V. BOKSY MOTOCYKLOWE												
1. Ilość obiektów			2								2	
2. Ilość boksów			16								16	
3. Powierzchnia			46,80								46,80	
VI. OGÓLEM PŁOCK												
1. Ilość obiektów	73	56	65	45	42	38	67	40	44	40	291	219
2. Ilość lokali	2 126	720	3 119	998	2 778	1 020	2 505	950	3 182	986	13 710	4 674
3. Powierzchnia	100 312,97	35 680,03	134 388,12	42 180,50	122 739,35	45 535,92	107 478,75	42 882,06	130 802,64	44 437,30	595 721,83	210 715,81
ZASOBY W BIELSKU												
VII. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W BIELSKU												
1. Ilość obiektów			1								1	
2. Ilość garaży			11								11	
3. Powierzchnia			198,00								198,00	

BILANS PSM L-W na dzień 31.12.2011 rok (w tys. złotych)

TREŚĆ	STAN NA				Zmiana stanu do roku poprzedniego (dynamika)	
	01.01.2011 r.		31.12.2011 r.		Kwota	% (rok poprz. = 100)
	kwota	% udziału	kwota	% udziału		
1	2	3	4	5	6	7
AKTYWA						
A. Aktywa trwałe	96 901	74,95	94 877	73,57	- 2 024	- 2,09
I. Wartości niem. i prawne	38	0,03	29	0,02	- 9	- 23,68
II. Rzeczowe aktywa trwałe	95 678	74,00	91 744	71,15	- 3 934	- 4,11
III. Należności długoterminowe	1 140	0,88	944	0,73	- 196	- 17,19
IV. Inwestycje długoterminowe	35	0,03	2 145	1,66	2 110	6 028,57
V. Długot. rozliczenia międzyokresowe	10	0,01	15	0,01	5	-
B. Aktywa obrotowe	32 397	25,05	34 092	26,43	1 695	5,23
I. Zapasy	1 282	0,99	3 351	2,60	2 069	161,39
II. Należności krótkoterminowe	5 411	4,18	5 191	4,02	- 220	- 4,07
III. Inwestycje krótkoterminowe	24 526	18,97	23 751	18,42	- 775	- 3,16
1. Krótkoterm.aktywa finansowe	24 526	18,97	23 751	18,42	- 775	- 3,16
- aktywa finansowe w poz. jednostkach	-	-	5 400	4,19	5 400	-
- środki pieniężne i inne akt.pieniężne	24 526	18,97	18 351	14,23	- 6 175	- 25,18
IV. Krótkoterm.rozl.międzyokres.	1 178	0,91	1 799	1,39	621	52,72
RAZEM AKTYWA	129 298	100	128 969	100	- 329	- 0,25
PASYWA						
A. Kapitał (fundusz) własny	113 494	87,77	111 053	86,10	- 2 441	- 2,15
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	97 842	75,67	93 962	72,86	- 3 880	- 3,97
II. Należne wpłaty na kapitał podst.	- 107	- 0,08	- 62	- 0,05	45	- 42,06
III. Udziały (akcje) własne (-)	-	-	-	-	-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	13 603	10,52	14 216	11,02	613	4,51
V. Kapitał (fund.) rez. aktual.wyceny	5	-	5	-	-	-
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	297	0,23	297	-
VIII. Zysk (strata) netto	2 151	1,66	2 635	2,04	484	22,50
IX. Odpisy z zysku netto w r.obrot.	-	-	-	-	-	-
B. Zobowiązania i rezer.na zobow.	15 804	12,23	17 916	13,90	2 112	13,36
I. Rezerwy na zobowiązania	786	0,61	995	0,77	209	26,59
II. Zobowiązania długoterminowe	1 091	0,84	884	0,69	- 207	- 18,97
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13 467	10,42	15 522	12,04	2 055	15,26
Kredyty krótkoterminowe	2 348	1,82	2 846	2,21	498	21,21
Zobowiązania krótkoterminowe	9 301	7,19	10 936	8,48	1 635	17,58
Fundusze specjalne	1 818	1,41	1 740	1,35	- 78	- 4,29
IV. Rozliczenia międzyokresowe	460	0,36	515	0,40	55	-
RAZEM PASYWA	129 298	100	128 969	100	- 329	- 0,25

Rachunek zysków i strat za 2011 rok - (wariant porównawczy)

Tabela nr 4

(dane w tysiącach złotych)

poz. r-ku	Wyszczególnienie	za 2010 rok	za 2011 rok	Zmiana - 2011-2010	Zmiana %- 2011-2010
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
1	2	3	4	5	6
A.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI	61 149	63 312	2 163	103,5
I.	Przychody ze sprzed. produktów	59 656	60 315	659	101,1
II.	Zmiana stanu produktów zwiększenie (+) zmniejszenie (-)	1 492	2 990	1 498	200,4
III.	Koszt wytw.św. na wł.pot. jednostki	-	-	-	
IV.	Przychód ze sprz. towarów i materiałów	1	7	6	700,0
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	59 490	61 380	1 890	103,2
I.	Amortyzacja	197	287	90	145,7
II.	Zużycie materiałów i energii	27 010	25 220	- 1 790	93,4
III.	Usługi obce	9 973	11 706	1 733	117,4
IV.	Podatki i opłaty	1 864	1 884	20	101,1
V.	Wynagrodzenia	7 027	7 268	241	103,4
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadcz. pracownicze	1 626	1 701	75	104,6
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	11 792	13 282	1 490	112,6
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1	32	31	3 200,0
C.	ZYSK / STRATA ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 659	1 932	273	116,5
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPER.	503	548	45	108,9
I.	Zysk ze zbycia nief. akt.trwałych	-	52	52	-
II.	Dotacje	78	43	- 35	55,1
III.	Inne przychody operacyjne	425	453	28	106,6
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	402	398	- 4	99,0
I.	Strata ze zbycia nief.akt.trwałych	-	21	21	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów	153	316	163	206,5
III.	Inne koszty operacyjne	249	61	- 188	24,5
F.	ZYSK / STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C + D - E)	1 760	2 082	322	118,3
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	1 153	1 229	76	106,6
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	
II.	Odsetki,	1 153	1 229	76	106,6
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	
V.	Inne	-	-	-	
H.	KOSZTY FINANSOWE	206	77	- 129	-
I.	Odsetki	2	1	- 1	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	
IV.	Inne	204	76	- 128	-
I.	ZYSK / STRATA BRUTTO NA DZIAŁ. GOSP. (F + G + H)	2 707	3 234	527	119,5
J.	WYNIK ZDARZEŃ NADZW. (J.I. - J.II.)	-	-	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-	-	
II.	Straty nadzwyczajne	-	-	-	
K.	ZYSK / STRATA BRUTTO (I. +/- J.)	2 707	3 234	527	119,5
L.	PODATEK DOCHODOWY	556	599	43	107,7
	- część bieżąca	561	604	43	107,7
	- część odroczone	- 5	- 5	-	-
M.	POZOSTAŁE OBOW. ZMN. ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)				
N.	ZYSK/STRATA NETTO (K-L-M)	2 151	2 635	484	122,5