

Sprawozdanie

Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku

z działalności w roku 2013

ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE

Stosownie do § 95 ust. 1 Statutu Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej działał w 2013 roku, w następującym, niezmiennym 3 – osobowym składzie:

- 1. Jan Karol Rączkowski** – Prezes Zarządu, nadzorujący 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, nadzorująca 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, bezpośrednio nadzorująca proces budowy osiedla w Maszewie Dużym, całokształt spraw techniczno – eksploatacyjnych, w tym sprawy 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 w 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.

Zadania Spółdzielni realizowane były przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje osiedli, jednostki wykonawstwa własnego, oraz placówki zespołu społeczno – kulturalnego w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni obejmującej ogólną liczbę 161,5 etatu.

W roku sprawozdawczym nastąpiła zmiana na stanowisku Kierownika Administracji Osiedla Rembielińskiego – Pełnomocnika Zarządu.

W 2013 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 związane z przeprowadzonymi przez zespół placówek SK akcjami: „Zima 2013” i „Lato 2013”, sprawy udzielania zamówień na roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

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

W 2013 roku Zarząd podjął ogółem 1 015 uchwał (354 w sprawach dot. zagadnień członkowsko – mieszkaniowych).

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

Działania Spółdzielni były oceniane przez 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 2013 roku kontrolowana była przez takie instytucje jak:

1. PKO BP S.A Oddział 2 w Płocku

Kontrola obejmowała zakres rozliczania wpłat, naliczania odsetek od zadłużenia wobec banku i budżetu państwa na rachunkach poszczególnych lokatorów, wysokości wpłat wnoszonych przez lokatorów Spółdzielni z

przeznaczeniem na spłatę kredytu mieszkaniowego, terminowości dokonywania przez Spółdzielnię zwrotu do Banku nominalnych kwot umorzeń.

W zakresie kontrolowanego obszaru nieprawidłowości nie stwierdzono

2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Płocku Al. Jachowicza 1, 09 – 402 Płock

Zakres przedmiotowy kontroli obejmował: prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego; ustalenie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu; prawidłowość i terminowość opracowania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

3. W dniach 14 – 15 maja 2013r. został przeprowadzony przez BSI, audyt nadzoru, którego celem było potwierdzenie skuteczności utrzymywanego systemu zarządzania oraz sprawdzenie zgodności z wymaganiami normy ISO 9001:2008.

W podsumowaniu czytamy:

„Audytowane obszary podczas wizyty zostały uznane za ogólnie efektywne.

W oparciu o przeprowadzony audit stwierdzam, że w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej system zarządzania jakością jest utrzymywany i doskonalony. Cele organizacji są opisane i odpowiednio realizowane. Polityka jest znana, pracownicy angażują się w wykonywanie powierzonych im zadań oraz w doskonalenie systemu. Przedstawiono podejście procesowe w zarządzaniu jakością, określono mierzalne cele, mierniki są monitorowane”.

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 przeprowadzonych kontroli w roku 2013 (zgodnie z

planem zatwierdzonym przez Zarząd) i kontroli doraźnych zleczanych przez Prezesa były między innymi kontrole w zakresie:

- terminowości udzielania odpowiedzi na wskazane pisma,
- ewidencji korespondencji, faktur, umów i zgłoszeń awarii,
- dokumentacji (oświadczeń) pozyskiwanych przez administracje dla zapewnienia prawidłowości naliczeń opłat,
- prawidłowości rejestracji faktur przez SDK oraz ich księgowania w systemie komputerowym,
- korzystania z zasobu aktów prawnych publikowanych w wersji elektronicznej w ramach systemu rejestrów elektronicznych,
- działań mających na celu przygotowanie dokumentacji i składanie przez GCW pozwów o zapłatę należności,
- sporządzania notatek przez administracje z rozmów z dłużnikami powyżej 3 miesięcy,
- działań w zakresie sieci wodociągowej w administracji Osiedla Tysiąclecia,
- prawidłowości dokumentacji i sposobu postępowania w związku ze zgłoszeniem szkód przez użytkowników lokali do ubezpieczycieli,
- prawidłowości zasad stosowania przy zlecaniu sprzątanía klatek schodowych w zastępstwie za użytkowników lokali,
- stosowania właściwych wzorów umów i prawidłowości zapisów w rejestrach komputerowych,
- skuteczności działań mających na celu egzekucję należności z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale,
- dokumentacji i przygotowania zestawień w zakresie odbioru odpadów w administracjach PSML-W,
- utrzymania właściwego stanu porządku, estetyki i stanu technicznego nieruchomości.

CZŁONKOWIE PSML-W.

1.Członkowie Spółdzielni – aktualny stan na 31-12-2013r.

Według stanu na dzień **31-12-2013r** Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa liczyła - **11704** członków.

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu /mieszkalnego, garażu lub o innym przeznaczeniu/ wg stanu na dzień **31-12-2013r** przedstawia się następująco:

- **11676** - członków – osoby fizyczne
- **16** - członków - osoby prawne, którzy posiadają prawo do lokalu /mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu/

- **12** - członków oczekujących na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka Spółdzielni

2. Uchwały podjęte w 2013r mające wpływ na zmianę ilości członków w Spółdzielni

- **29** w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- **200** w sprawie wykreślenia z datą zgonu,
- **173** w sprawie wykreślenia na podstawie rezygnacji w wyniku zbycia i darowizny,
- **6** w sprawie wykluczenia osób z grona członków Spółdzielni,
- **70** w sprawie 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,
- **6** w sprawie uchylenia 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 2013r

- **361** - nabycie prawa do lokalu na rynku wtórnym (kupno, darowizna, zamiany)
- **11** - zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15u.o.s.m.

4. Ustanawianie odrębnej własności do 69 lokali w 2013r, w tym:

- **32** - ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych
- **25** - ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- **4** - ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych
- **4** - ze spółdzielczych własnościowych praw do garaży
- **4** - wyłonionych w drodze przetargu

Na dzień **31-12-2013r.** do realizacji w 2014 roku pozostało łącznie 41 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym:

- 1.** Wnioski złożone w **listopadzie i grudniu 2013r.** – łącznie **15** (w tym: **13** lokale mieszkalne (7 lokatorskich, 6 własnościowych) i **2 garaży** – osoby uprawnione zostały powiadomione w styczniu 2014 roku, akty notarialne zostały zawarte w lutym i marcu 2014 roku.
- 2.** Pozostaną do realizacji w późniejszym terminie wnioski o ustanowienie odrębnej własności 16 garaży (w tym 2 w 2 w 2 zespołach garaży i 14 w

garażu wielostanowiskowym przy ul. Rutskich 7) oraz 10 lokali użytkowych (w 7 budynkach handlowo – usługowych).

W okresie sprawozdawczym w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych nałożone zadania realizowane były poprzez:

- realizację wniosków wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, przedkładając je na posiedzenie Zarządu, celem podjęcia decyzji, o których zainteresowani informowani byli 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.

Spółdzielnia prowadzi n/w rejestry, w tym wynikające ze Statutu:

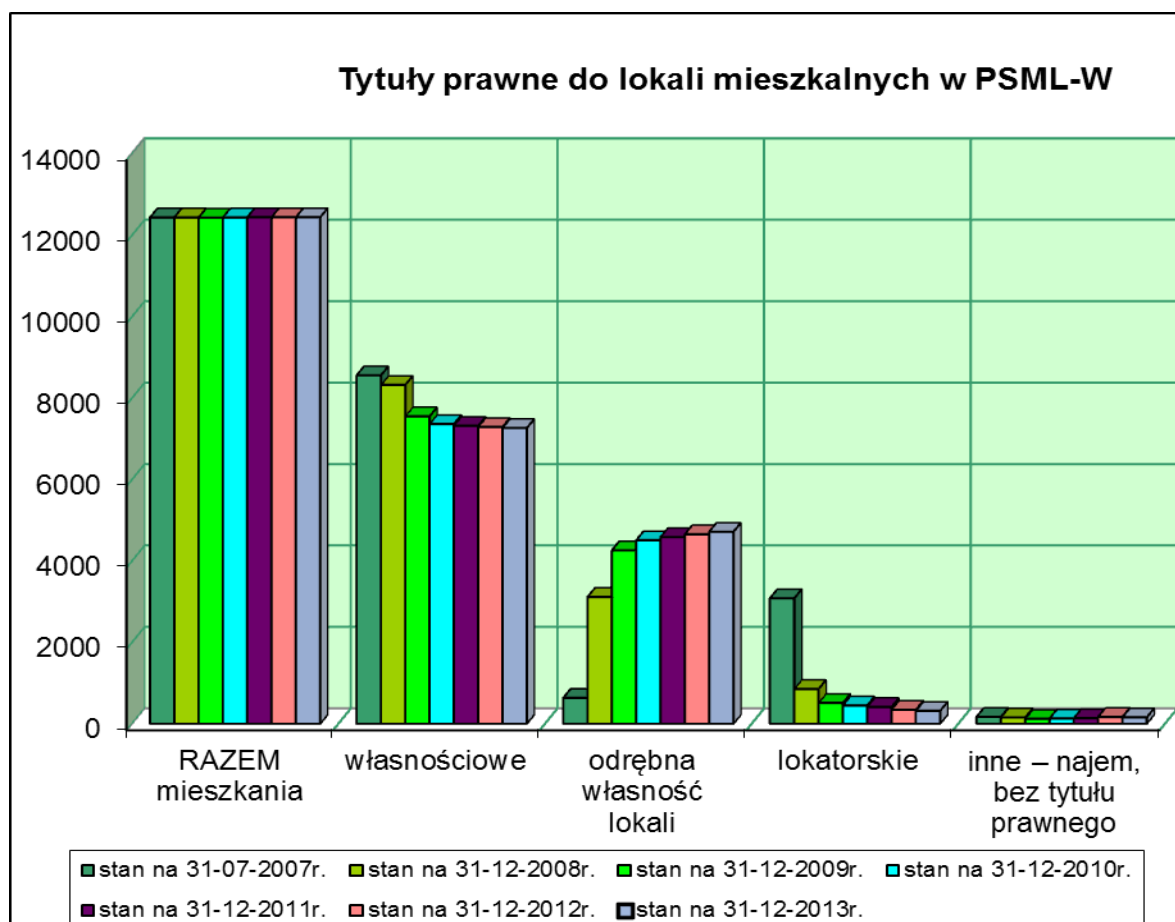
- członków Spółdzielni/ręczny papierowy oraz elektroniczny/
- ksiąg wieczystych /elektroniczny/
- mieszkań z odzysku/ręczny papierowy/
- członków oczekujących/ręczny papierowy/
- ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali/ręczny papierowy/
- zbycia lokali, obrót na rynku wtórnym/elektroniczny/

W okresie od 31 lipca 2007r. tj. od daty wejścia życie ustawy o zmianie ustawy o.s.m do dnia 31 grudnia 2013r. nastąpiły zasadnicze zmiany w posiadanych tytułach prawnych do lokali mieszkalnych. Zmiany przedstawia poniższa tabela oraz wykres.

Z danych przedstawionych poniżej wynika, iż nastąpiła znaczna zmiana ilości mieszkań lokatorskich na rzecz odrębnej własności lokali w okresie 2007 - 2013. 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.

PSML-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.	stan na 31-12- 2012r.	stan na 31-12- 2013r.
RAZEM mieszkania	12432	12432	12429	12433	12438	12438	12437
własnościowe	8555	8319	7548	7359	7315	7285	7260
odrębna własność lokali	632	3112	4256	4504	4581	4651	4711
lokatorskie	3078	850	508	445	409	338	312
inne – najem, bez tytułu prawnego	167	151	117	125	133	164	154



Realizacja uchwał Zebrań Przedstawicieli w sprawie termomodernizacji budynków mieszkalnych w latach 2004 – 2013.

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 poniższych latach objęto nim:

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,

w 2011 roku – 21 budynków,

w 2012 roku – 22 budynki.

w 2013 roku – 8 budynków.

Program termomodernizacji został zakończony w roku 2013. Nakłady poniesione na termomodernizację wyniosły ponad 66,9 mln. zł. Na realizację tych robót Spółdzielnia corocznie ubiegała się o premię termomodernizacyjną w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, który na realizowane w latach 2004-2013 roboty termomodernizacyjne wypłacił premię w wysokości 8,3 mln. złotych.

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.

Wykonanie tych budynków zakończyło kosztowny i długoterminowy tj. 10 – letni programu termomodernizacji budynków mieszkalnych w PSML-W.

Prowadzenie procesu termomodernizacji przynosi wymierny skutek w postaci:

1) zmniejszenia się zużycia energii cieplnej w skali Spółdzielni w tym okresie o około 28% oraz

2) zmniejszeniem mocy zamówionej w skali Spółdzielni w tym okresie o około 31%.

Skutki tych oszczędności niestety w wymiarze pieniężnym są niższe ze względu na rosnące taryfy ciepła dla PKN Orlen i Fortum, zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.

Również bezpośrednim efektem prowadzonych prac termomodernizacyjnych jest diametralna zmiana wyglądu i estetyki elewacji budynków oraz usunięcie azbestu z elewacji budynków wykonanych w technologii wielkopłytowej OWT.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji w 2013 roku

GRUNTY

Według stanu na dzień 31.12.2013 zasoby gruntowe Spółdzielni to 840 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 1 036 365,00 m², z czego:

- **33** działki ewidencyjne o powierzchni 23 154 m², które w całości są własnością PSML-W,
- **299** działek ewidencyjnych o powierzchni 539 482,00 m² stanowiących współwłasność PSML-W i osób posiadających prawo odrębnej własności swoich lokali,
- **508** działek ewidencyjnych o powierzchni 473 729,00 m² będących w wieczystym użytkowaniu. W tej grupie nie występują działki, na których znajdują się budynki mieszkalne. W przeważającej części są to grunty do wspólnego korzystania w osiedlach, takie jak drogi osiedlowe parkingi, chodniki, zieleń osiedlowa.

Zestawienie gruntów przedstawia załączona tabela nr 1.

W 2013 roku w gruntach nastąpiły następujące zmiany w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2012r.:

- przeniesienie prawa własności gruntu w związku z ustanowieniem odrębnej własności ostatnich lokali w dwóch nieruchomościach: przy ul. Kochanowskiego 29a - działki nr 2/1 o pow. 34 m² i 5/15 o pow. 198 m² oraz przy ul. Chopina 57/1 - działki nr 636/12 o pow. 2 867 m²,
- przeniesienie wieczystego użytkowania działki nr 165/14 o pow. 4 m² przy ul. Obr. Westerplatte 10A zgodnie z postanowieniem sądu z na rzecz osoby, która nabyła przez zasiedzenie nieruchomość zabudowaną budynkiem garażowym; podział przez biegłego geodetę działki nr 165/3 o pow. 169 m² na działkę nr 165/15 o pow. 165 m² i działkę nr 165/14 o pow. 4 m²,
- podział nieruchomości gruntowej działka nr 65/48 o pow. 4 905 m² w Maszewie Dużym gm. Stara Biała będącej w wieczystym użytkowaniu na działkę nr 65/60 o pow. 2 932 m² i działkę nr 65/61 o pow. 1 973 m²,
- sprzedaż 3 nieruchomości w Maszewie Dużym gm. Stara Biała zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w stanie surowym otwartym w tym jedna nieruchomość położona na dwóch działkach (4 działki – 2 783 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, 33 pawilony, 52 garaże samochodowe (w tym 1 wielopoziomowy) oraz 1 obiekt garażowy w Bielsku.

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 w większości budynki wykonane w technologii OWT.

Na dzień 31.12.2013r. Spółdzielnia pełniła zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w 241 budynkach dla 4 853 lokali stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej 217 832,07m², w tym:

- w 201 budynkach mieszkalnych dla 4 733 lokali o powierzchni użytkowej 215 026,45 m² (4 711 lokali mieszkalnych, 20 lokali użytkowych, 2 lokale garażowe)
- w 3 pawilonach dla 3 lokali o powierzchni użytkowej 961,32 m²
- w 37 zespołach garażowych dla 117 garaży o powierzchni użytkowej 1 844,30 m².

Spółdzielnia zarządza również dwoma wspólnotami pawilonów handlowo-usługowych: przy ul. Łukasiewicza 9b oraz przy ul. Kochanowskiego 22a.

Działalność remontowa

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o roczne i wieloletnie plany wydatków na remonty, opracowywane na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków oraz ich otoczenia. 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 2013r. sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości: 202 budynki mieszkalne, 35 budynków o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz na 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 2013 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z planów wydatków na remonty na 2013 rok. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem zamówień na dostawę, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2013 przeprowadzono 190 postępowań przetargowych w tym:

- 154 w trybie przetargu nieograniczonego (116 skutecznych na kwotę 11 028 304,25 mln zł netto)

- 36 w trybie przetargu ograniczonego (32 skuteczne na kwotę 1 198 916,44 mln zł netto),

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

Wydatki poniesione w 2013 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły **12 816 186,28 zł**, przy przychodach ogółem **12 904 746,84 zł**, z tego z odpisów na fundusz remontowy w kwocie **12 180 864,72 zł**.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2013r. w poniższej tabeli:

L.p	Wyszczególnienie	2013 rok
		Realizacja
1	2	3
I.	BILANS OTRWARCIA	2 131 639,25
II.	PRZYCHODY	
	w tym:	
	odpis od lokali mieszkalnych	12 027 192,84
	odpis od lokali użytkowych	140 520,63
	odpis od garażu w budynku mieszkalnym	6 658,32
	odpis od garażu wielopoziomowego	6 492,93
	z podziału nadwyżki bilansowej z roku poprzedniego	111 882,82
	premia termomodernizacyjna z budynków poddanych termomodernizacji w roku 2012	161 033,28
	premia termomodernizacyjna z budynków poddanych termomodernizacji w roku 2013	381 482,48
	pozostałe	69 483,54
	Razem:	12 904 746,84
III.	WYDATKI	
	w tym:	
	termomodernizacja budynków mieszkalnych	3 579 237,38
	legalizacja wodomierzy	579 568,68
	pozostałe remonty budynków mieszkalnych	8 348 195,33
	remonty pawilonów	289 760,07
	remonty garażu wielopoziomowego	6 016,81
	pozostałe	13 408,01
	Razem:	12 816 186,28
IV.	STAN NA DZIEŃ 31.12.2013	2 220 199,81

Zgodnie z art. 4¹ ppkt 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla

każdej nieruchomości. Natomiast zgodnie z § 68 ust. 4 Statutu ewidencja obejmuje wpływy i wydatki funduszu remontowego dla każdej nieruchomości począwszy od 01-01-2001r. Każdorazowo po zakończeniu roku kalendarzowego ustalany jest wynik funduszu remontowego dla każdej nieruchomości.

Koszty remontów mienia Spółdzielni w 2013r. wyniosły **1 750 940,15 zł**,
z tego:

- obciążające lokale użytkowe w najmie oraz lokale własne **752 542,77 zł**
- obciążające garaże w najmie (Rutskich 7) **16 685,06 zł**
- obciążające tereny do wspólnego korzystania w osiedlach **981 712,32 zł**

Na pokrycie kosztów na remonty terenów do wspólnego korzystania w osiedlach wydatkowana była kwota 308 995,17 zł pochodząca z podziału nadwyżki bilansowej za 2012r. Pozostała kwota tych remontów obciążała koszty roku sprawozdawczego.

Do grupy najbardziej kosztotwórczych przedsięwzięć w zakresie remontów części wspólnych w budynkach mieszkalnych należy zaliczyć przede wszystkim:

- roboty termomodernizacyjne (3,58 mln zł),
- remont klatek schodowych (1,19 mln zł),
- remont dźwigów osobowych (1,22 mln zł),
- wymianę wodomierzy (0,58 mln zł),
- remont instalacji wodno – kanalizacyjnej (1,28 mln zł),
- remont elewacji (2,64 mln zł), remont dachów (0,23 mln zł).

Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2013 roku:

1. *Roboty termomodernizacyjne budynków mieszkalnych z robotami towarzyszącymi (zadania określone w Uchwale Z.P.Cz.) – na 8 budynkach mieszkalnych:*

Obrońców Westerplatte 20/1, Kochanowskiego 15a, Królewiecka 3, Dobrzyńska 21, Miodowa 10, Lasockiego 22, Chopina 67, Gwardii Ludowej 9

2. **Remont elewacji 7 budynków:** Kochanowskiego 33, Jachowicza 36, Hermana 4, Pszczela 1, Otolińska 17, Łukasiewicza 14, Otolińska 11, oraz remont częściowy 1 budynku - Rembielińskiego 11,

3. **Remont dachów 12 budynków:** Kochanowskiego 33, Dobrzyńska 21, Miodowa 10, Orlińskiego 4/1, Rembielińskiego 1/1, Gwardii Ludowej 17, Rutskich 2, Gawareckiego 3, Tysiąclecia 10, Rembielińskiego 10A, Jachowicza 33/4, Kochanowskiego 35

Ponadto wykonano częściowe remonty połączeń dachowej w 4 budynkach: Dąbrówki 2 Bielska 51, Tysiąclecia 9/1, Wolskiego 6

4. **Remont terenów utwardzonych na powierzchni 10 938 m²**

5. **Remont 8szt dźwigów osobowych w 5 budynkach oraz częściowy remont 3szt dźwigów w 2 budynkach mieszkalnych:** Bielska 51- 2szt, Wolskiego 10 – 3szt kl. I,II,III Reja 19 -1szt – kl.I, Płoskiego 8 – 1szt kl.III, Kossobudzkiego 9 – 1szt kl.I, Batalionów Chłopskich 5/1 – kl.III częściowy remont dźwigu (kabina), Gawareckiego 8 - kl.II,III -częściowy remont dźwigu (kabina),
Ponadto wykonano: Wolskiego 6 – malowanie kabiny i drzwi dźwigu osobowego, Łukasiewicza 7 – wymiana drzwi szybowych i kabinowych w dwóch dźwigach,
6. **Remont 126 klatek schodowych w 29 budynkach:** Kochanowskiego 1 – 1kl, Kochanowskiego 3a – 1 kl Obrońców Westerplatte 10/2 – 3kl, Obrońców Westerplatte 16 -1kl, Północna 30 -8kl, Kochanowskiego 26 – 8kl, Nowowiejskiego 5 -3kl, Nowowiejskiego 7 -3kl, Krzywoustego 2 -4kl, Kobylińskiego 14 -8kl, Nowowiejskiego 1 -3kl, Okrzei 1 -1kl, Kobylińskiego 34 -1kl, Batalionów Chłopskich 5/1 -3kl, Łukasiewicza 22/1 -4kl, Łukasiewicza 26 -8kl, Królowej Jadwigi 5 -4kl, Lasockiego 22-5kl, Gawareckiego 2- 4kl, Rembielińskiego 9 -8kl, Płoskiego 6 – 4kl, Orlińskiego 3 -8kl, Rutskich 6 -4kl, Rutskich 8 – 8kl, Gwardii Ludowej 9 -2kl, Kossobudzkiego 3 -8kl, Gawareckiego 8 -3kl, Gawareckiego 4 -4kl, Kossobudzkiego 2-4kl,
7. **Remont instalacji elektrycznej w 4 budynkach mieszkalnych:** Kobylińskiego 8 (wymiana tablicy głównej), Batalionów Chłopskich 5/1, Wolskiego 12, Batalionów Chłopskich 5,
Ponadto wykonano: wymianę układów automatyki samoczynnego załączania rezerwy w budynku Mickiewicza 19, Mickiewicza 23
8. **Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej – poziom w 8 budynkach mieszkalnych:** Bielska 30a, Jachowicza 35, Kolegialna 39, Dworcowa 45- realizacja wraz z pionami, Otołńska 5, Chopina 61, Kossobudzkiego 9, Gwardii Ludowej 13,
Ponadto wykonano: Dworcowa 12a
9. **Remont instalacji 201 pionów wodno-kanalizacyjnej w 28 budynkach:** Kolegialna 39 -5szt, Kolegialna 25 – 11szt, Dąbrówki 2 -3szt, Hermana 1 -6szt, Hermana 3 -5szt, Hermana 6 - 3szt, Łukasiewicza 18-2szt, Mieszka I-go 1 -8szt, Mieszka I-go 2 -4szt, Mieszka I-go 4- 6szt, Dąbrówki 3 -4szt, Krzywoustego 2 -3szt, Kobylińskiego 14 – 9szt, Bielska 51/3-14szt, Dworcowa 45-6szt, Orlińskiego 4 -7szt, Gwardii Ludowej 15-10szt, Rembielińskiego 1 – 10szt, Płoskiego 1-12szt, Orlińskiego 3 – 18szt, Kossobudzkiego 4 -6szt, Kossobudzkiego 2 – 5szt, Orlińskiego 4/1 -4szt, Orlińskiego 4/2 – 5szt, Rutskich 2 – 10szt, Rutskich 4 -7szt, Rutskich 6 – 5szt, Gwardii Ludowej 17 – 13szt,
Ponadto wykonano: 9 pionów w 6 budynkach: Obrońców Westerplatte 18 – 1szt, Dąbrówki 1 – 1szt, Dąbrówki 4 -1szt, Gwardii Ludowej 11 – 3szt, Kossobudzkiego 3 -2szt, Rembielińskiego 9 -1szt,

10. *Wymiana wodomierzy:*

Plan: 38 budynków (5026 szt. wodomierzy) w tym:
Osiedle Kochanowskiego - 10 budynków (736szt),
Osiedle Tysiąclecia - 7 budynków (1467szt),
Osiedle Łukasiewicza – 9 budynków (1185szt),
Osiedle Dworcowa – 5 budynków (716szt),
Osiedle Rembielińskiego – 7 budynków (922szt),

Wykonano w 38 budynkach wymianę 5039szt wodomierzy:

W ZO-1 wykonano w 10 budynkach – 740szt (wraz z doposażeniem 8szt)
Kochanowskiego 3b, Obrońców Westerplatte 10/1, Obrońców Westerplatte 10/2, Lotników 7, Bielska 30, Bielska 30a, Obrońców Westerplatte 2/1, Obrońców Westerplatte 18, Północna 30a, Jachowicza 35,
W ZO-2 wykonano w 7 budynkach – 1482szt (wraz z doposażeniem 14szt)
Piasta Kołodzieja 3, Tysiąclecia 7, Hermana 2, Tysiąclecia 9, Tysiąclecia 7/1, Piasta Kołodzieja 1, Dąbrówki 2,
W ZO-3 wykonano w 9 budynkach – 1180szt (wraz z doposażeniem 6szt)
Królowej Jadwigi 5, Morykoniego 1, Gałczyńskiego 14, Wolskiego 1/1, Królowej Jadwigi 11, Łukasiewicza 7, Królowej Jadwigi 7, Morykoniego 3, Łukasiewicza 22,
W ZO-4 wykonano w 5 budynkach – 727szt (wraz z doposażeniem 8szt),
Lasockiego 19, Reja 19, Reja 26, Dworcowa 37, Chopina 57
W ZO-5 wykonano w 7 budynkach – 910szt (wraz z doposażeniem 2szt)
Gawareckiego 3, Rutskich 8, Rutskich2, Gwardii Ludowej 9, Gwardii Ludowej 13, Kossobudzkiego 6, Rutskich 4.

11. *Wymiana domofonów analogowych na cyfrowe w 54kl schodowych 31 budynkach:* ul.Kochanowskiego 15a-kl.I,II, Jachowicza 36 – kl.I,II,III, Kochanowskiego 26-kl.I,II,IV,VII, Obrońców Westerplatte 20/1 – kl.I,II,III, Królewiecka 3 – kl.I,II Batalionów Chłopskich 3 – kl. II, Batalionów Chłopskich 5- kl.III,V,VII, Dobrzyńska 21 – kl.I, Gałczyńskiego14 – kl.III, Łukasiewicza 26 – kl.V, Łukasiewicza 30 – kl.V, Pszczela 1 – kl.I,II,III,IV, Wolskiego 2 – kl.II, Wolskiego 12 – kl.II, Chopina 63 – kl.III, Chopina 67 – kl.I, Dworcowa 45 – kl.II,III, Lasockiego 16 – kl.II, Lasockiego 22 – kl.II,III, V, Mickiewicza 19 – kl.I, Otolińska 5-kl.III,V, Kossobudzkiego 3 – kl.II,III,V, Kossobudzkiego 4-kl.III, Gwardii Ludowej 9 – kl.I, II, Gwardii Ludowej 17 – kl.III, Orlińskiego 3-kl.IV,V, Orlińskiego 4-kl.I, Rutskich 2 – kl.III, Rutskich 8 – kl.III,VI, Rembielińskiego ½- kl.I, Rembielińskiego 13 –kl.V

Plany wydatków na remonty na lata 2014-2018 zostały opracowane i uchwalone w III kwartale 2013 roku, natomiast roczne plany wydatków na remonty na 2014 rok w IV kwartale 2013.

Ważniejsze roboty remontowe przewidziane do realizacji w 2014 roku przedstawione zostały w projekcie kierunków pracy Spółdzielni w 2014 roku.

Działalność inwestycyjna

W 2011 roku zakończono budowę I etapu - 11 domów jednorodzinnych i II etapu - 18 domów jednorodzinnych w stanie surowym otwartym w Maszewie Dużym gm. Stara Biała realizowaną pod nazwą „Budowa osiedla we wsi Maszewo Duże”.

Sprzedaż domów rozpoczęta została w 2011 roku i była kontynuowana przez kolejne lata zgodnie z postanowieniami regulaminowymi, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą PSML-W.

W 2013 roku sprzedane zostały w formie aktów notarialnych 3 domy.

W latach 2011-2013 sprzedanych zostało 19 domów w formie aktów notarialnych, z tego w 2011r. – 3 domy, 2012r. – 13 domów i 2013r. – 3 domy.

W roku 2013, podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była akcja reklamowa sprzedaży domów. Informacja jest dostępna na stronie internetowej Spółdzielni (opis każdego z domów wraz z rzutami kondygnacji oraz elewacjami, lokalizacją inwestycji i inne).

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 przy obiektowych, 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 sprzątnia klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) oraz w jego otoczeniu ,
- oznaczenie numeracji nieruchomości budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji,

- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia nieczystości,
- 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.

W 2013 roku przeprowadzono kontrole okresowe - roczne i pięcioletnie kontrole wszystkich obiektów zgodnie z wymogami przepisów ustawy Prawo Budowlane, a w szczególności:

- elementów budynków we wszystkich obiektach (pięcioletnie w 44 budynkach, roczne w 244 budynkach)
- instalacji gazowej – roczne w 202 budynkach mieszkalnych i w 2-ch lokalach użytkowych
- instalacji elektrycznej – pięcioletnie w 42 budynkach
- przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) w 238 obiektach.

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.

W roku sprawozdawczym 2013 zarejestrowano i wykonano ogółem 27,5 tys. napraw z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 9,4 tys.
- elektrycznych 6,2 tys.
- ogólnobudowlanych 6,3 tys.
- domofonowych 2,3 tys.
- antenowych 2,1 tys.
- dźwigowych 1,2 tys.

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii cieplnej oraz prawidłowe jej wykorzystanie. Energia ciepła jest dostarczana do wszystkich budynków z sieci ciepłowniczej.

Gospodarka ciepła prowadzona jest w oparciu o plany energii cieplnej, które określają wysokość zaliczkowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej.

Od 1 lipca 2013r. drastycznie wzrosły ceny ciepła dostarczanego przez PKN ORLEN S.A. (wzrost cen ciepła o 19,6%, a za zamówioną moc cieplną o 10,5%), które w konsekwencji spowodowały zmianę planów energii cieplnej na 2013r. zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni w sierpniu 2013 roku i zmianę od 1 października 2013 zaliczkowych stawek za centralne ogrzewanie.

Prowadzona jest ewidencja zużycia energii cieplej na poszczególne nieruchomości w skali miesiąca oraz są 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, w tym w podziale na sezon grzewczy i letni. Wyniki analiz omawiane są na posiedzeniach Zarządu. Ponadto sporządzane są zestawienia kosztów i przychodów energii cieplnej, które stanowią podstawę do rozliczenia z użytkownikami. W 4 budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują firmy zewnętrzne, natomiast w 3 budynkach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne rozliczenia energii cieplnej dokonuje Spółdzielnia.

Rozliczenie zaliczkowych wpłat w skali każdego budynku za dostarczone ciepło w 195 budynkach mieszkalnych i jednym pawilonie posiadającym ponad 10 lokali następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, gdyż dla nich okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięczny przedział czasu inny niż rok kalendarzowy. W pawilonach wolnostojących, w których ilość lokali jest nie większa niż 10 użytkownicy lokali pokrywają koszty dostawy ciepła na podstawie comiesięcznych faktur (refaktur wystawianych po otrzymaniu faktury od dostawcy energii cieplnej).

Do innych ważnych zadań Spółdzielni należy również zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, nad którym na bieżąco czuwają służby Spółdzielni. Szczególnym okresem jest pora jesienno-zimowa, do której przygotowanie zasobów rozpoczyna się wkrótce po zakończeniu poprzedniego okresu grzewczego. Realizowany 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 wykonywane prace związane z usuwaniem zniszczeń spowodowanych skutkami zimy - naprawa terenów utwardzonych, oraz wygrabianie terenów zielonych i pielęgnacja krzewów i drzew. Najważniejszym zadaniem tego okresu jest generalny przegląd placów zabaw, naprawa uszkodzeń i bieżąca kontrola nad prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń zabawowych, zapewniająca bezpieczne ich użytkowanie.

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 (niezakłócania 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.

DANE FINASOWE ZA 2013 rok:

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **122.314.696,38 zł.**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 wykazujący:
 - zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **2.291.573,71 zł,**
 - wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM), który wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami – (znak minus) **1.410.863,39 zł.**
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2013 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie kapitałów o kwotę **2.237.847,64 zł.**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2012 rok obrotowy wykazujący przyrost środków pieniężnych o **1.836.790,23 zł.**
- 5) informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest co roku poddawane badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą PSML-W – w tym roku jest to firma Kancelaria Księgowa „WASIAK i SZTYLKO” s.c. z Gostynina. Ocena badających znajduje potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2012 r.:

- wartość aktywów trwałych – 87.033 tys. zł,
w tym:

— wartości niematerialne i prawne	8 tys. zł
— rzeczowe aktywa trwałe	84.713 tys. zł
— należności długoterminowe	533 tys. zł
— inwestycje długoterminowe	1.764 tys. zł
— długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 tys. zł

- wartość aktywów obrotowych – 35.282 tys. zł,
z tego;

— zapasy	1.492 tys. zł
(- materiały 43 tys. zł)	
(- produkcja w toku 1.449 tys. zł)	
— należności krótkoterminowe	4.739 tys. zł

—	inwestycje krótkoterminowe	27.111 tys. zł
—	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.940 tys. zł

- wartość kapitałów w pasywach bilansu – 106.474 tys. zł,
w tym zysk netto 2.292 tys. zł
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 15.841 tys. zł,
w tym:

—	rezerwy na zobowiązania	3.242 tys. zł
—	zobowiązania długoterminowe (kredyt zaciągnięty przed 1992 r. na budownictwo mieszkaniowe)	533 tys. zł
—	zobowiązania krótkoterminowe <i>(kredyt krótkoterminowy . . . 26 tys. zł)</i> <i>(zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów . 8.732 tys. zł)</i> <i>(fundusze specjalne 2.357 tys. zł)</i>	11.115 tys. zł
—	rozliczenia międzyokresowe bierne	951 tys. zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2013 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2012), stwierdza się zmniejszenie sumy bilansowej o 1,58 %.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 3.363 tys. zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 3,72%, przy czym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodował spadek wartości bilansowej majątku trwałego netto o 559 tys. zł, natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia) jego wartość zmalała o 2.289 tys. zł.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2012 roku, wzrosły o 4.13 %, tj. o kwotę 1.398 tys. zł, w tym:

- stan zapasów magazynowych – pozostał prawie na tym samym poziomie (+1 tys. zł),
- stan produkcji w toku (koszty budowy domów jednorodzinnych) – w wyniku sprzedaży 3 domów w ciągu 2013 roku, zmniejszył się o 357 tys. zł
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 301 tys. zł
- stan inwestycji krótkoterminowych zwiększył się o 1.836 tys. zł
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wzrosła o 219 tys. zł

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale wg stanu na ostatni dzień 2013 roku - wynosiła 6.059 tys. zł, (na ostatni dzień roku 2012 była to kwota

5.923 tys. zł /przyrost o 136 tys. zł/, na ostatni dzień 2011 roku - kwota 5.736 tys. zł /roczny przyrost 187 tys. zł/.

W związku z tym, że kwota należności nieprzekraczająca 1 miesięcznego wymiaru opłat wynosi 730 tys. zł, w tym:

- w przypadku lokali mieszkalnych - 625 tys. zł
- w przypadku garaży - 5 tys. zł
- lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem bądź odrębną własnością – 34 tys. zł
- lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu – 66 tys. zł.

Pozostała kwota 5.329 tys. zł stanowi już zadłużenie użytkowników lokali (w tym 21 tys. należności od byłych najemców lokali użytkowych).

Na wątpliwe należności istniejące powyżej pół roku, a także te, które nie posiadają zabezpieczenia w postaci wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (tj. w szczególności zaległości lokali wyodrębnionych), konieczne było utworzenie odpisów aktualizacyjnych w ciężar kosztów. Łączna kwota tych odpisów to 1.452 tys. zł na zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i 51 tys. w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe, z czego tylko w samym 2013 roku konieczne było, na rosnące zadłużenia, utworzenie odpisów w kwocie 683 tys. zł. Jednocześnie rozwiązano utworzony wcześniej odpis na kwotę 328 tys. zł, tj. na kwotę spłaconego przez dłużników zadłużenia.

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 6.059 minus odpisy 1.503) w bilansie wynosi 4.556 tys. zł.

W aktywach bilansu – w poz. „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”, oprócz kosztów przyszłych okresów takich jak opłacone polisy ubezpieczeniowe dot. 2014 roku, prenumerata gazet, naliczone na ostatni dzień roku odsetki od lokat itp., została zaliczona kwota ujemnego wyniku na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM) w kwocie 803 tys. zł oraz koszty działalności społecznej oświatowej i kulturalnej (SOiK) roku 2013, pomniejszone o wniesione przez członków wpływy na tę działalność (0,05 zł/m² p.u.) i uzyskaną dotację z Urzędu Miasta w wys. 47 tys. zł. Łączna kwota wykazana w aktywach bilansu z w. w. tytułów (roczne wyniki ujemne) wynosi 1.809 tys. zł

Natomiast suma wyników dodatnich w kwocie 398 tys. zł została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 2.238 tys. zł, tj. o 2,06%, spowodowany w szczególności:

- spadkiem o 2.954 tys. zł wartości kapitałów podstawowych (funduszy finansujących lokale), przy czym o kwotę 2.069 tys. zł nastąpiło zmniejszenie funduszy związane z przenoszeniem praw do lokali na odrębną własność.

- wzrostem kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 1.248 tys. zł – przede wszystkim w związku z przeznaczeniem decyzją Walnego Zgromadzenia części zysku netto za 2012 rok na zasilenie tego funduszu (w kwocie 1.236 tys. zł) oraz wpłatą wpisowego przez osoby deklarujące członkostwo w Spółdzielni.
- niższą o 520 tys. zł kwotą wygospodarowanego w 2013 roku zysku netto.

Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania wzrósł o 273 tys. zł.

Zaistniała konieczność utworzenia rezerw na przyszłe zobowiązania, w szczególności poz. ta dotyczy kosztów roku 2013, które zostały zafakturowane w roku następnym (2014) – w stosunku do roku ubiegłego kwota rezerw na zobowiązania na koniec 2013 roku była niższa o 128 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe (kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte przed 1992 r.) corocznie zmniejszają się o kwoty spłaconych kredytów. W bilansie pozycja ta zmniejszyła się o 168 tys. zł

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 65 tys. zł, przy czym w całości już zostały spłacone kredyty krótkoterminowe zaciągnięte na termomodernizację budynków – w pozycji kredyty wykazana kwota 26 tys. jest przewidywaną roczną (na 2014 rok) kwotą do spłaty kredytu długoterminowego wykazanego wyżej.

Kwota funduszy specjalnych w pasywach bilansu, których podstawowym jest fundusz remontowy, wzrosła o 101 tys. zł.

Stan funduszu remontowego na początek roku wynosił 2.131 tys. zł, na ostatni dzień roku obrotowego 2.220 tys. zł.

Zwiększenie (12.905 tys. zł) funduszu remontowego nastąpiło z następujących źródeł:

- z odpisów w koszty	-	12.181 tys. zł
- premia termomodernizacyjna	-	543 tys. zł
- z podziału nadwyżki bilansowej za 2012 rok	-	112 tys. zł
- pozostałe wpływy	-	69 tys. zł

Wydatki funduszu remontowego w 2013 r. wyniosły 12.816 tys. zł, w tym:

- remonty budynków mieszkalnych (z czego koszty docieplenia 3.579 tys. zł)	-	12.507 tys. zł
- remonty pawilonów wolnostojących	-	290 tys. zł
- remonty garaży (wielostanowiskowych)	-	6 tys. zł
- udział w wymianie okien i pozostałe wydatki	-	13 tys. zł

Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2013 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 2012 wyniosły -	63.784 tys. zł
- wartość sprzedanych materiałów -	3 tys. zł
- wartość sprzedanych towarów (gruntu M.) -	83 tys. zł
- pozostałe koszty operacyjne –	797 tys. zł
- koszty finansowe -	<u>53 tys. zł</u>
Razem koszty	64.720 tys. zł

- przychody netto ze sprzedaży –	67.711 tys. zł
- przychody ze sprzedaży materiałów -	3 tys. zł
- przychody ze sprzedaży towarów (gruntu M.) -	83 tys. zł
- pozostałe przychody operacyjne –	631 tys. zł
- przychody finansowe (odsetki) –	<u>1.147 tys. zł</u>
	69.575 tys. zł

- zmiana stanu produktów - (-) 2.012 tys. zł

Razem przychody : 67.563 tys. zł

- zysk brutto na działalności gospodarczej - 2.843 tys. zł

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. 551 tys. zł

- zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni 2.292 tys. zł

W pozycji rachunku zysków i strat określonej „zmiana stanu produktów” w kwocie 2.012 tys. zł wykazano:

- zmianę stanu produkcji w toku (-) 357 tys. zł
- kwota „mediów” komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali (-) 3.066 tys. zł
- oraz (+) 1.411 tys. zł - łączny wynik na działalności GZM i kosztów działalności SOiK (stanowiący sumę wyników ujemnych na części nieruchomości w kwocie (-)803 tys. zł i kosztów nie pokrytych wpływami SOiK (-) 1.006 tys. zł oraz wyników dodatnich na nieruchomościach w kwocie (+) 398 tys. zł).

Suma wyników ujemnych została zaprezentowana w Bilansie po stronie aktywów – poz. rozliczenia międzyokresowe czynne, natomiast suma wyników dodatnich – w pasywach Bilansu – poz. rozliczenia międzyokresowe bierne / przychody przyszłych okresów/.

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2013 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 PSML-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom, z tego powodu, że pożytki przysługują wyłącznie członkom.

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

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 2013 rok:

(dane w tys. złotych)

LP.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
A. EKSPLOATACJA LOKALI				
1.	Lokale mieszkalne - (w kosztach uwzględniona została kwota niedoboru wpływów za wodę - w wys. 421 tys. zł)	29 653	29 255	- 398
	- poz. koszty i wpływy tyt. wody	7 274	7 206	- 68
2.	Lokale użytkowe - własnościowe prawo i odrębna własność	917	981	64
3.	Garaze (z wyłączeniem wynajmowanych)	285	282	- 3
B	Nierozliczone koszty działalności SOiK <i>(wpływy powiększone o dotacje z Urzędu Miasta)</i>	1 337	284 47	- 1.006
C. 1.	Garaze wynajmowane	224	305	81
2.	Lokale użytkowe wynajmowane	1 573	2 885	1 312
3.	Działalność produkcyjna – sprzedaż domów	514	614	100
3.	Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości	7	140	133

4.	Pożytki brutto z innych nieruchomości Spółdzielni (w tym- dzierżawy)	5	336	331
D.	Pozostała działalność: sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp..	143	148	5
E.	Pozostała działalność operacyjna	797	631	- 166
F.	Pozostała działalność finansowa (minus kwota dotacji z U.M.)	53	1 147 - 47	1 047
G.	WYNIK FINANSOWY	42 784	44 216	1 432
G.	KOSZTY I PRZYCHODY -MEDIA	22 293	25 359	3 066
	- wynik z tyt. „mediów” komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali		-3.066	- 3 066
H.	WYNIK FINANSOWY OGÓLEM	65.077	66 509	1 432
	<i>w tym:</i>			-
a)	<i>dot. działalności GZM</i>		<i>minus</i>	<i>- 1 411</i>
b)	<i>wynik finansowy brutto</i>		<i>plus</i>	<i>2 843</i>
I.	Podatek dochodowy pomniejszający wynik brutto			- 551
H.	WYNIK FINANSOWY NETTO		(nadwyżka bilansowa)	2 292

Wynik na działalności zakwalifikowanej do GZM (plus działalność klubów), stanowi suma wyników wyszczególnionych w pkt. A i B.

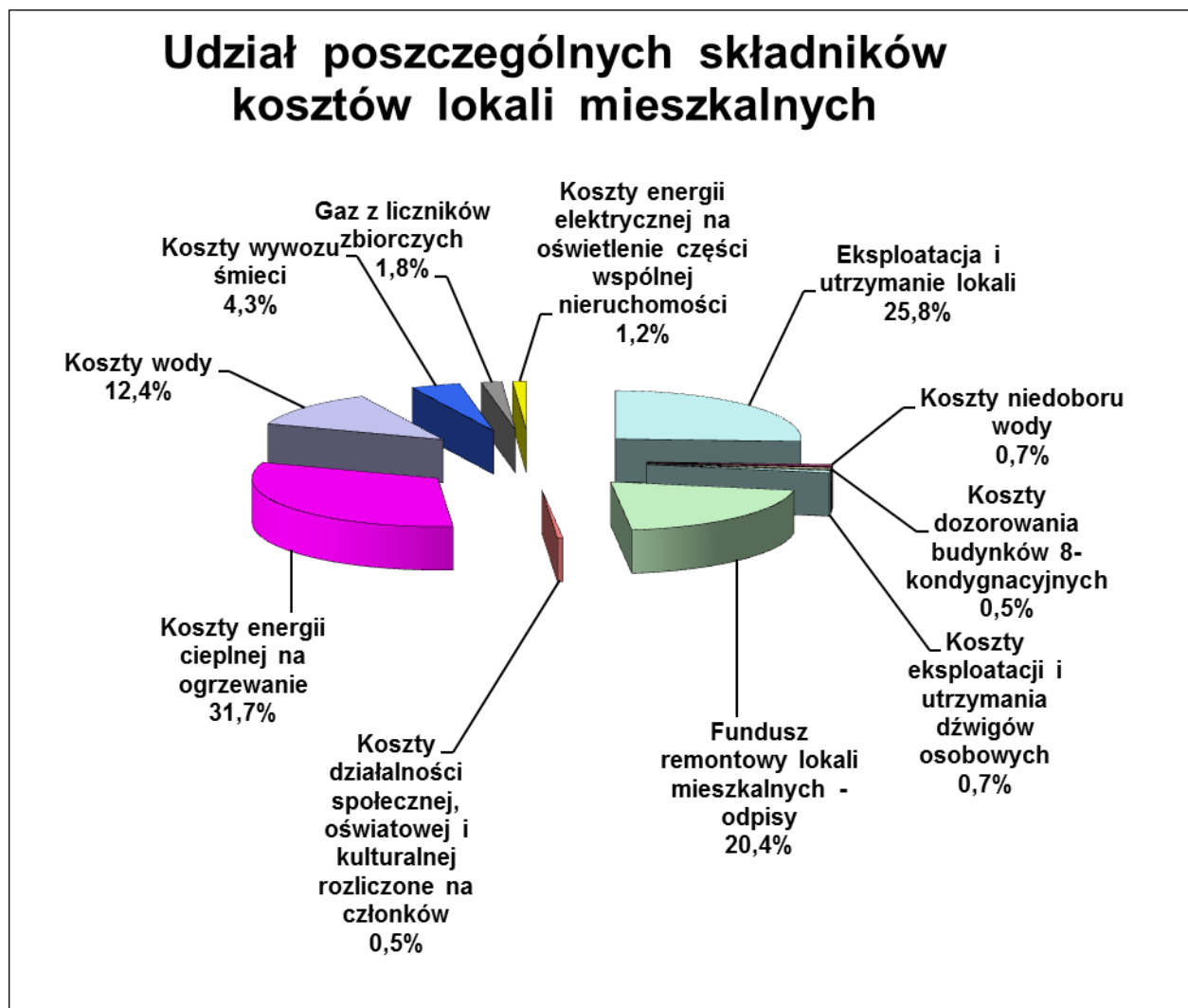
Na wynik finansowy brutto na działalności gospodarczej składa się suma pozycji wymienionych od C ÷ E.

Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 25% wydatków.

Koszty energii cieplnej stanowią prawie 32% kosztów, koszty wody 13%. Koszty utrzymania czystości ponad 4%, przy czym w I półroczu były to koszty usług firm wywożących nieczystości obciążające wszystkich mieszkańców, a w II połowie roku - opłaty obejmują wyłącznie tzw. „podatek śmieciowy” pobierany wyłącznie od użytkowników spółdzielczych lokali (z wyłączeniem lokali z odrębną własnością, których użytkownicy wnoszą „podatek” bezpośrednio do Urzędu Miasta).

Natomiast 20% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe, w tym również termomodernizacja budynków.

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



Propozycje podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej, nie pokrywającej wysokość planowanych kosztów oraz uzyskane powyżej wyniki za 2013 rok, a także dotychczasową praktykę określającą zasady podziału zysku netto, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej za 2013 rok w wysokości 2.291.573,71 zł:

- po przeznaczeniu kwoty 107.700,72 zł netto (132.963,84 zł brutto minus podatek CIT 19%) z tytułu uzyskanych pożytków z poszczególnych nieruchomości, które przysługują wyłącznie tym nieruchomościom, na których powstały (art. 5 ust. 1 ustawy),

pozostałą kwotę (2.183.872,99 zł netto) proponuje się rozliczyć następująco:

- 341.002,13 zł - na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach (jest to suma wyników ujemnych za rok 2013 w wysokości 802.506,90 zł pomniejszona o wyniki dodatnie z lat ubiegłych, zaewidencjonowane na części budynków jako rozliczenia międzyokresowe bierne – przychody przyszłych okresów),
- 1.006.421,57 zł na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, przewyższających wpływy z tytułu naliczeń opłat od członków na cele SOiK oraz dotacji uzyskanej z Urzędu Miasta na tę działalność,
- 80% pozostałej kwoty, tj. kwotę 669.159,43 zł proponuje się przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego,
- Pozostałe 20%, tj. 167.289,86 zł - pozostawić na remonty mienia Spółdzielni w 2014 roku.

Przeznaczenie z zysku netto kwoty wyższej niż w roku ubiegłym na cele działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, wynika z niższych wpływów od członków Spółdzielni na tę działalność. Od 1 stycznia 2013 roku zostało obniżone obciążenie członków – zmniejszyło się z 0,08 zł/m² p.u. lokalu na 0,05 zł/m² p.u., czego konsekwencją jest znaczne zmniejszenie wpływów na działalność SOiK. Drugą przyczyną to zmniejszająca się ilość członków naszej Spółdzielni.

Podsumowując rok 2013, należy podkreślić, że pomimo corocznego zmniejszania się sumy bilansowej, co jest następstwem starzenia się majątku trwałego oraz działania przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (wyodrębniania się lokali), struktura finansowania Spółdzielni jest nadal bezpieczna, charakteryzuje się wysokim udziałem kapitałów własnych, które są też wyższe od majątku trwałego, gdyż finansują również obrót.

Ponadto nie wystąpiły żadne istotne przyczyny gospodarcze oraz ustawowe, które spowodowałyby zagrożenie działalności Spółdzielni. Spółdzielnia posiada płynność finansową (wskaźnik płynności bieżącej na dzień 31-12-2013 r. przekracza 2, czyli jest wyższy od pożądanej wartości wynoszącej około 1,5). Oznacza to brak trudności płatniczych i pomimo zwiększającej się kwoty zadłużenia z tytułu opłat za lokale, do tej pory wszystkie zobowiązania są regulowane terminowo.

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w roku następnym i kolejnych latach, jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie oraz intensyfikacja działań mających na celu nie zwiększanie się zadłużenia użytkowników lokali.

ZADŁUŻENIA Z TYT. OPŁAT ZA LOKALE

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31-12-2013r wyniosła 6 059 545,24 zł :

z czego z tytułu opłat za:

- lokale mieszkalne	5 695 261,98	zł
- garaże	23 201,76	zł
Razem lokale mieszkalne i użytkowe	5 718 463,74	zł
- lokale użytkowe	341 081,50	zł
OGÓŁEM ZADŁUŻENIE	6 059 545,24	zł

Na ostatni dzień 2012 roku kwota zadłużenia ogółem wynosiła 5 923 193,73 zł, w związku z powyższym w ciągu 2013 roku nastąpił wzrost zaległości o kwotę 136 351,51 zł, z tego:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	wzrost o 112 tys. zł
- z tytułu opłat za garaże	wzrost o 4 tys. zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	wzrost o 20 tys. zł
	<u>przyrost 136 tys. zł</u>

Kwota zadłużenia lokali mieszkalnych na 31.12.2013 r wynosi 5 695 261,98 zł, w tym:

		<i>Porównanie z 31.12.2012 r.</i> <i>(kwoty w tys. zł)</i>	
		<i>Zmiana (+/-)</i>	
- lokale własnościowe (członkowie)	1 668 tys. zł	1 687 tys. zł	- 19
- lokale własnościowe bez członkostwa	1 177 tys. zł	1 007 tys. zł	+ 170
- lokatorskie	474 tys. zł	554 tys. zł	- 80
- odrębna własność	985 tys. zł	909 tys. zł	+ 76
- pozostałe (najem i bez tytułu prawnego)	1 391 tys. zł	1 426 tys. zł	- 35
Razem:	5 695 tys. zł	5 583 tys. zł	+ 112

Wskaźnik zaległości na 31.12.2013 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat - w skali Spółdzielni ukształtował się na poziomie **9,26 %**.

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne - 9,69 %, w podziale na tytuły własności lokali mieszkalnych:

- mieszkania z własnościowym prawem (członkowie)	6,10 %
- mieszkalnia własnościowe (osoby nie będące członkami)	16,54 %
- mieszkania lokatorskie	29,51 %
- mieszkania z odrębną własnością	4.47 %
- najem i zajmowane bez tytułu prawnego	206,80 %

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł - 3,15 %.

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe wyniósł 5,80%:

w tym w podziale na tytuły własności :

- lokale przydzielone na warunkach własnościowego prawa	5,45 %
- lokale wyodrębnione (odrębna własność)	2,13 %
- lokale wynajmowane	5,64 %
- inne:	
dzierżawa gruntu	6,55 %

Tabele nr 5, 5a, 6 i 7 zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2013 i 2012r.

Kwoty zaległości wykazano w tysiącach złotych, z jednym znakiem po przecinku.

Tabela nr 6 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe.

Tabela nr 5 i 5a – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże.

Tabela nr 7 – wskaźniki zaległości.

Zwiększająca się kwota zadłużenia z tytułu opłat za lokale jest sytuacją niekorzystną, gdyż może zagrażać płynności finansowej Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia ogółem nie przekraczający 10% w skali naszej Spółdzielni nie jest jeszcze wskaźnikiem niebezpiecznym, jednakże zadaniem Zarządu oraz wszystkich pracowników jest poszukiwanie metod skutecznego odzyskiwania długów.

W związku z powyższym została opracowana instrukcja windykacyjna, która zawiera opis procedur postępowania z osobami zalegającymi w opłatach za lokale. Podstawowym działaniem jest wysyłanie monitów, wezwań do zapłaty, kierowanie na drogę postępowania sądowego, a przy braku reakcji na wezwanie do dobrowolnej zapłaty zasądzzonego zadłużenia – kierowanie na drogę egzekucji komorniczej.

Brak reakcji części dłużników na wezwania do zapłaty, nie interesowanie się wzrastającym zadłużeniem i wręcz unikanie kontaktu z pracownikami Spółdzielni, którzy chcą drogą ugody wynegocjować spłatę zadłużenia, zmusza do zastosowania bardziej radykalnych metod. W tym celu Spółdzielnia zawarła umowy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem zaległości, współpracuje również z KRД (Krajowym Rejestrem Długów) wpisując na listę dłużników osoby posiadające dochody, a unikające dokonywania opłat za lokale.

W stosunku do bardzo uciążliwych dłużników zaistniała konieczność wystąpienia do Rady Nadzorczej o wykreślenie ich z grona członków Spółdzielni, a w wielu przypadkach wystąpienie do sądu z pozwem, nie tylko o zapłatę zaległych należności, ale również i o eksmisję.

W ostatnich latach Spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o egzekucję zadłużenia z nieruchomości dłużnika, w kilkunastu przypadkach dołączyła się do trwających egzekucji z wniosku innych wierzycieli, w szczególności banków. Koniecznym

stało się również dokonywanie wpisu zasądzonego zadłużenia w księdze wieczystej lokalu – wszystkie lokale z odrębną własnością posiadają księgi.

Powyższe działania są działaniami przymusowymi, wskazanymi w przypadkach, gdy inne działania, profilaktyczne, nie skutkują.

Wiele osób znalazło się w trudnej sytuacji finansowej nie z własnej winy, ale interesują się swoim długiem i korzystają z różnych form pomocy. Jedną z nich jest korzystanie z dodatków mieszkaniowych, rozmowy w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia, zawieranie ugód dot. przesunięcia terminów spłaty itp. W tej sprawie dużą pomoc wykazują czynniki społeczne, tj. członkowie Rad Osiedli i Rada Nadzorcza.

Poniżej podajemy przykładowe działania Zarządu i pracowników w ciągu 2013 roku dotyczące czynności windykacyjnych:

1. W ciągu 2013 r. wysłano 13 306 powiadomień do użytkowników lokali z informacjami o stanie ich konta opłat za mieszkanie oraz 1001 powiadomień dot. opłat za garaże.
2. Do dłużników zalegających z opłatami od 2-3 miesięcy wysyłano 2.391 monitów, w tym 2.266 monitów dot. lokali mieszkalnych i 125 monitów dot. garaży.
3. Dłużnikom posiadającym zadłużenie za mieszkania obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej, wysłano 3.304 monity i 458 wezwań do zapłaty oraz 38 monitów zalegającym za garaże.
4. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe wysłano 218 monitów. W tym przypadku wezwania kierowane są już w przypadku 1-miesięcznego zadłużenia.
5. W ciągu 2013 r. skierowano do sądu 305 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (w uproszczonym trybie nakazowym - bez kosztów zastępstwa procesowego), na łączną kwotę ponad 1. 277 tys. zł.
6. Skierowano 124 wnioski o wszczęcie egzekucji do Komornika.
7. Łącznie do końca 2013r Spółdzielnia wystąpiła z 48 wnioskami o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości do innego wierzyciela bądź dokonanie wpisu wzmianki do KW (księgi wieczystej) o toczącej się egzekucji.
8. Ponadto Dział Prawny w 2013 r. skierował do sądu 6 pozwów o eksmisję, 3 pozwy o zapłatę za lokale użytkowe, 1 sprawę o zabezpieczenie spadku oraz 18 pozwów przeciwko Urzędowi Gminy o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu.

Urząd Miasta wydał w 2013 roku 1.623 decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła prawie 1.958 tys. zł. Była to najwyższa kwota uzyskanych dodatków w ostatnich latach. Mamy nadzieję, że ma w tym przypadku znaczenie akcja informacyjna prowadzona przez Spółdzielnię. Dodatek

mieszkaniowy nie jest formą zasiłku, a przysługującą z budżetu Państwa pomocą, po spełnieniu określonych warunków – nie przekroczeniu określonego ustawą dochodu na osobę oraz metrażu mieszkania.

W ostatnich 4-ch latach mieszkańcy PSM L-W uzyskali następujące kwoty dodatków mieszkaniowych:

Rok	Ilość decyzji	Kwota
2010	1339	1 363 773,67 zł
2011	1641	1 651 875,57 zł
2012	1625	1 781 955,76 zł
2013	1623	1 957 815,69 zł

Firmy zajmujące się windykacją zadłużeń odzyskały w 2013 r. następujące kwoty:

- wpłaty zebrane przez inkasentów tych firm - na kwotę 530 tys. zł

- wpłaty dokonane na skutek bezpośrednich działań w/w firm – na kwotę 625 tys. zł.

Ponadto w wyniku negocjacji i zaangażowania firm windykacyjnych, Spółdzielnia odzyskała 4 mieszkania od uporczywych dłużników, w wyniku doprowadzenia do zamiany na mieszkania o gorszym standardzie, w większości poza zasobami Spółdzielni.

Współpraca z Krajowym Rejestrem Długów polega na informowaniu dłużników o realnym zagrożeniu wpisania ich na krajową listę dłużników, wpisywaniu i następnie monitorowaniu aktualnego zadłużenia. Aktualna liczba wpisów dokonanych przez PSM L-W to 34 osoby. Wpisy utrudniają zawieranie umów, zaciąganie kredytów itp.

Wszystkie wyżej wymienione działania Spółdzielni stały się koniecznością, aby nie dopuścić do zachwiania się płynności finansowej, spowodowanych nadmiernym zadłużeniem.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna PSML-W w 2013 roku

PSML-W prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie Statutu oraz podjętej w tej sprawie w dniu 30-11-2007r . Uchwały przez Zebranie Przedstawicieli PSML-W.

W kosztach tej działalności uczestniczą członkowie Spółdzielni. Znaczną część kosztów pokrywana jest z nadwyżki bilansowej netto, o czym decyduje corocznie Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Nieznaczną pomocą we finansowaniu są dotacje z Urzędu Miasta Płocka dedykowane na zorganizowanie konkretnych imprez kulturalnych, a także odpłatność za korzystanie z tej działalności przez nie członków.

Działalność tą prowadzi Zespół Społeczno-Kulturalny PSML-W, który stanowią cztery placówki: Spółdzielczy Dom Kultury, Klub Osiedla Łukasiewicza, Klub

Osiedla Kochanowskiego, Klub Osiedla Dworcowa, obejmujące swoją działalnością obszar pięciu osiedli.

Głównymi kierunkami działalności społeczno – kulturalnej w roku 2013 wg projektu planu pracy były:

1. Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań zgodnie z oczekiwaniami i realiami XXI wieku, zaakceptowane przez środowisko lokalne.
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 i krajowej.

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.

Stałe formy pracy – 36 sekcji - zapisanych 550 osób.

Współpracowaliśmy 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 – 34 imprezy – uczestniczyło 6.930 osób.

Przeglądy, 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 - w 16 imprezach uczestniczyło 197 wykonawców

- turnieje wyjazdowe judo,
- grupy wokalne dziecięce, młodzieżowe – udział w Festiwalu w Krakowie,
- kabaret seniora – przeglądy, konkursy i spotkania integracyjne,
- kapela podwórkowa – przeglądy i imprezy okolicznościowe
- Festiwal Daj Radość Innym dla osób niepełnosprawnych
- udział większości sekcji w Jarmarku Tumskim

Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez SDK – 22 imprezy – 7.060 uczestników

- Przegląd Teatralny Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnej,
- Teatry Edukacyjne – Wrocław, Kielce, Łódź, Kraków,
- Heca – Przegląd Teatrów

Konkursy, turnieje:

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

Praca z dziećmi

- prowadzenie zajęć ferii zimowych Akcja Zima – w której uczestniczyło 65 dzieci, prowadzenie zajęć wakacyjnych Akcja Lato – 306 dzieci, w 4 blokach dwutygodniowych.
- 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, prac plastycznych i rzeźby osób niepełnosprawnych, fotograficzne.

Klub Osiedla Kochanowskiego - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2013 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla realizując podstawowe cele działalności jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży.

Stałe formy pracy – 20 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, zespół wokalnie – muzyczny.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – o zasięgu lokalnym - 40 imprez – festyny osiedlowe, imprezy okolicznościowe, zajęcia teatralne, profilaktyczne, świetlicowe, dyskoteki, wieczorki taneczne, wystawy. – udział 2450 osób,

- o zasięgu ogólnomiejskim – okolicznościowe, spotkania z zakresu profilaktyki uzależnień, konkurs teatryków, plastyczne, happeningi, konkursy ortograficzne, poezji, recytatorskie. – 4.467 osób.

Praca z dziećmi – organizacja i prowadzenie Akcji Zima – uczestniczyło w zajęciach 54 osoby, w Akcji Lato 191 dzieci, oraz przeprowadzone przeglądy, turnieje sportowe, rekreacyjne, spotkania okolicznościowe, świąteczne, poranki artystyczne, dyskoteki, koncerty, zabawy, wystawy fotograficzne.

Klub Osiedla Łukasiewicza – działalnością społeczno – kulturalną obejmował 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 – 16 różnorodnych form pracy

Pracownia plastyczna dla dorosłych, Klub Seniora, Zajęcia Sportowo – Rekreacyjne, Stowarzyszenie AUXILIM MEDICUM – pomoc medyczna, Mała Dekoratornia, Kreatywny Świat Malucha – zajęcia przedpołudniowe, Kreatywny świat Dziecka – zajęcia popołudniowe, Klub „ Artysty Włóczykija „

- przedpołudniowe zajęcia dla Przedszkoli, „ Klub Artysty Włóczykija „
- przedpołudniowe zajęcia dla Szkół Podstawowych,
- Zespół muzyczny „CrashReport”, Rowerek i stepper,
- Wielopoziomowa Drużyna Harcerska „Żywioly”,
- Odrabianki dla dzieci i młodzieży.

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 28 imprez – uczestniczyło 3.021 osób

- 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, festyny, Jarmark Tumski.

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

Praca z dziećmi – zajęcia interdyscyplinarne Akcji Zima - w której uczestniczyły 39 osób, prowadzenie zajęć wakacyjnych Akcja Lato – 139 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 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 10 różnorodnych form pracy - zapisanych 214 osób.

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

Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce 88 imprez – 5030 uczestników: 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 30 osób, w Akcji Lato 205 dzieci, oraz zajęcia socjoterapeutyczne, profilaktyczne, taneczne, muzyczne, plastyczne, teatralne i spotkania z ciekawymi ludźmi.

Organizowane są wystawy plastyczne i ozdób świątecznych.

Bardzo ważnym zadaniem w roku sprawozdawczym, była współpraca z instytucjami, organizacjami, stowarzyszeniami odpowiedzialnymi za kulturę, a szczególnie z Płockim Ośrodkiem Kultury i Sztuki i Młodzieżowym Domem Kultury.

Wykaz załączników:

Tabela nr 1 – [Zestawienie gruntów w zasobach PSM L-W według stanu na dzień 31.12.2013.](#)

Tabela nr 2 – [Zasoby Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W według stanu na dzień 31.12.2013.](#)

Tabela nr 3 – [Bilans PSM L-W na dzień 31.12.2013 rok. \(w tys złotych\)](#)

Tabela nr 4 – [Rachunek zysków i strat za 2013 rok – \(wariant porównawczy\)](#)

Tabela nr 5 – [Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2012 – 2013.](#)

Tabela nr 5a – [Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za garaże w latach 2012 – 2013.](#)

Tabela nr 6 – [Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2012-2013.](#)

Tabela nr 7 – [Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale za 2012 – 2013.](#)

Płock, dnia 06 marca 2013r.

ZARZĄD PSML-W