

***Sprawozdanie***  
***Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej***  
***Lokatorsko – Własnościowej w Płocku***  
***z działalności w roku 2016***

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej, zgodnie z § 96 ust. 3 Statutu PSML-W, przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2016 roku i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdania obejmującego okres od 01.01.2016r do 31.12.2016r .

**Sprawozdanie w zakresie zagadnień organizacyjnych PSML-W za 2016 rok.**

Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w 2016 roku działał w składzie 3 – osobowym, co wskazuje § 95 ust. 1 Statutu. Skład osobowy Zarządu stanowili:

**Jan Karol Rączkowski** – Prezes Zarządu,

**Krystyna Jadwiga Wrzeszczyńska – Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych**  
– do dnia 28 września 2016 roku.

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 94/2016 z dnia 13.09.2016 roku przyjęła rezygnację Pani Krystyny Wrzeszczyńskiej z pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu PSML-W z powodu przejścia z dniem 29 września 2016 roku na emeryturę.

**Mariusz Pakulski** - Zastępca Prezesa Zarządu

- od dnia 1 października 2016 roku.

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 97/2016 z dnia 13.09.2016 roku wybrała Pana Mariusza Pakulskiego do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej od dnia 1 października 2016 roku.

**Zofia Grażyna Kędzierska – Członek Zarządu ds. Zarządzania Nieruchomościami.**

W ramach podziału pracy członkowie Zarządu kierowali pionami organizacyjnymi wynikającymi z zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej Spółdzielni, która określa bezpośrednie podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu komórek organizacyjnych i służb.

W 2016 roku 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 etatów 157 ( w 2015 roku liczba ta wynosiła również 157 etatów), na podstawie której Zarząd ustalił liczbę etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych.

W roku sprawozdawczym z powodu przejścia na emeryturę nastąpiły zmiany na stanowiskach Głównego Księgowego, Zastępcy Głównego Księgowego, oraz Kierownika Działu Administracyjno-Gospodarczego. Do chwili sporządzania Sprawozdania Zarządu nie została powołana osoba na stanowisko Zastępcy Głównego Księgowego.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień statutu PSML-W były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 53 protokołowane posiedzenia, na których podjął ogółem 982 uchwały.

Zarząd prowadził pracę w oparciu o plan pracy – sporządzany w okresach półrocznych, zawierający grupy tematyczne, które wyczerpywały zagadnienia występujące w Spółdzielni.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe (rozpoznawane cotygodniowo), bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące zadłużeń w opłatach za lokale (rozpatrywane kwartalnie), sprawy związane z przeprowadzonymi przez placówki społeczno – kulturalne akcjami: „Zima 2016” i „Lato 2016”, sprawy udzielania zamówień na roboty budowlane, sprawy pracownicze i socjalne.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, indywidualne wystąpienia w sprawie zawarcia porozumienia w zakresie spłaty w ratach zadłużenia w opłatach za lokal, a także rozpatrywanie wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków.

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

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych, które odbyły się w kwietniu 2016 roku i Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się 14 czerwca 2016 roku.

Współpraca z Radami Osiedli utrzymywana była nie tylko za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie uczestnictwo (na zaproszenie zainteresowanych Osiedli) członka Zarządu w posiedzeniach Rad Osiedli.

W okresie sprawozdawczym Prezes Zarządu wydał: dziesięć zarządzeń wewnętrznych, w tym jedno zarządzenie zmieniające zarządzenie wydane w 2015 roku.

Na przestrzeni roku 2016 do biura Spółdzielni wpłynęło 6957 pism i podań oraz 6325 faktur zewnętrznych.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (wyposażeni przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwo) uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność.

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, w PSML-W w dniach 19–20 maja 2016r. został przeprowadzony przez firmę **BSI**, audyt nadzorczy, którego celem było poszukiwanie pozytywnych dowodów, aby upewnić się, że wszystkie elementy objęte zakresem certyfikacji oraz wymagania normy, są spełniane przez system zarządzania wdrożony w Spółdzielni. Ponadto orzec czy działanie systemu wspiera spełnianie poszczególnych statutowych, regulaminowych i umownych wymogów oraz osiągnięte są cele Spółdzielni, szczególnie odnoszące się do zakresu normy. Celem audytu było również potwierdzenie ciągłego osiągania i realizowania przez PSML-W przyjętego planu strategicznego, a także określenie potencjalnych obszarów udoskonalania systemu zarządzania.

W podsumowaniu raportu z audytu, we wnioskach ogólnych, stwierdzono: „Cele audytu zostały osiągnięte... Na podstawie obiektywnych dowodów wyszczególnionych w niniejszym raporcie stwierdzam, że obszary objęte audytem okazały się efektywne.

Mocne strony audytowanej Spółdzielni:

1. Skuteczny system auditów wewnętrznych.
2. Utożsamianie się personelu z realizowanymi procesami.
3. Partnerskie podejście do audytu BSI.

Podczas bieżącej wizyty nie stwierdzono żadnych niezgodności”.

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 nadzorczych – 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.

W strukturze organizacyjnej PSML-W istnieją również własne służby kontrolne (aktualnie zatrudniony jeden pracownik). W roku 2016 Pełnomocnik ds. jakości i audytu wewnętrznego przeprowadzał działania kontrolne zarówno w oparciu o zatwierdzony przez Prezesa PSML-W plan audytów wewnętrznych na 2016r, jak i również w formie doraźnych kontroli zleczanych przez Prezesa w sytuacjach wymagających wyjaśnienia. Plan audytów obejmował najważniejsze zakresy problemowe dotyczące funkcjonowania wszystkich komórek organizacyjnych Spółdzielni, przy czym kontrole najczęściej dotyczyły funkcjonowania i rozwiązywania problemów w administracjach osiedli. Ogółem przeprowadzono 12 kontroli, w tym 8 przeprowadzono w związku z działaniami planowymi, a pozostałe 4 zostały zlecone przez Prezesa w związku z zaistnieniem takiej potrzeby na bieżąco. Każda kontrola została formalnie udokumentowana poprzez sporządzenie odpowiednich protokołów lub innych zapisów w postaci m.in.. notatek, informacji itp. dodatkowo popartych dowodami np. w postaci kserokopii wybranych dokumentów lub dokumentacji fotograficznej. Spostrzeżenia i zalecenia z kontroli były na bieżąco przekazywane kontrolowanym osobom, a w sytuacjach ważnych Prezesowi PSML-W.

W następstwie większości kontroli zalecono podjęcie czynności pokontrolnych, a w przypadkach wymagających formalnych uregulowań zostały podjęte stosowne działania określone w wypisach z posiedzeń Zarządu. W trakcie przeprowadzonych kontroli nie stwierdzono rażących uchybień w zakresie prawidłowości wykonywania zadań i tworzenia dokumentacji, jednak we wszystkich przypadkach podejmowano działania zmierzające do doskonalenia działalności Spółdzielni. Ponadto, poza formalnie udokumentowanymi działaniami, na bieżąco prowadzone były kontrole związane z estetyką i stanem technicznym wybranych zasobów osiedli, a ewentualne uwagi były natychmiast przekazywane właściwym osobom.

W 2016 roku Spółdzielnia brała udział w konkursie Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2016 i miło jest poinformować, że otrzymała nagrodę miesięcznika Administrator tytuł Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2016 w kategorii Spółdzielnie duże bez przychodu z inwestycji.

Po pozytywnej wieloetapowej weryfikacji przeprowadzonej przez ekspertów, konsumentów i partnerów gospodarczych Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa została nagrodzona tytułem „Solidna Firma 2016” za terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań oraz poszanowanie ekologii i praw konsumenta. Jako siedmiokrotny laureat programu Spółdzielnia otrzymała brązową statuetkę Solidna Firma 2016.

## ***Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.***

Według stanu na dzień 31-12-2016r. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa liczyła **10 480** członków. W poprzednich latach odpowiednio:

- w 2015 roku – **10 860** członków
- w 2014 roku – **11 240** członków
- w 2013 roku – **11 704** członków.

Struktura członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu (mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) na ostatni dzień roku sprawozdawczego przedstawia się następująco:

- członkowie osoby fizyczne - **10462**
- członkowie będący osobami prawnymi - **14**
- członkowie oczekujący na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz członka Spółdzielni - **4**

W bazie członkowskiej na przestrzeni 2016 roku odnotowano następujące zmiany:

powiększenie o **32** osoby na skutek:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni - **29**,
- uchylenia wcześniej podjętej uchwały dotyczącej pozbawienia członkostwa w stosunku do osób, które uregulowały zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni - **3**.

zmniejszenie stanu o **412** osoby na skutek:

- wykreślenia z datą zgonu - **177**,
- wykreślenia na podstawie rezygnacji w wyniku zbycia i darowizny - **189**,
- wykluczenia osób z grona członków Spółdzielni - **5**,
- 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 - **41**,  
( per saldo liczba członków zmniejszyła się o 380).

Spółdzielnia prowadzi ewidencję nie tylko członków Spółdzielni, ale również wszystkich osób, które posiadają w Spółdzielni lokal mieszkalny lub użytkowy na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności oraz innych tytułów prawnych. Stosowne rejestry odzwierciedlają zachodzące w tym względzie zmiany.

Najistotniejszym problemem, wynikającym głównie z braku stosownych rozwiązań prawnych, jest pozyskiwanie informacji odnośnie zmiany właścicieli lokali o statusie odrębnej własności. Jedynie regularne przeglądanie ksiąg wieczystych pozwala zachować aktualną dokumentację.

Dotyczy to również postępowań spadkowych po zmarłych posiadaczy praw do lokali.

W 2016 roku obrót lokalami na rynku wtórnym oraz ustanawianie nowych praw do lokali przedstawia się jak niżej:

- nabycia prawa do lokalu na rynku wtórnym - **704**
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m. - **8**
- nabycie w drodze przetargu - **11**

W roku sprawozdawczym nastąpiło ustanawianie odrębnej własności **54** lokali w tym:

- ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych - **17**
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych - **25**
- ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych - **1**
- wyłonionych w drodze przetargu - **11**

W okresie od 01-01-2016r. do 31-12-2016r. wpłynęło 55 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym: 53 z lokali mieszkalnych ( 23 z lokatorskich, 30 z własnościowych), 1 garażu i 1 z lokalu użytkowego. Jeden wniosek spośród złożonych do końca listopada 2016 roku dotyczący garażu został cofnięty przez osoby uprawnione.

W zakresie zawierania aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali w okresie **od 01-01-2016r. do 31-12-2016r.** ustanowiono odrębną własność **54** lokali, z czego:

- wskutek przekształcenia dotychczasowego spółdzielczego prawa:
  - a) **42** lokali mieszkalnych (**17** z lokatorskiego, **25** z własnościowego)
  - b) **1** lokalu użytkowego;
  - c) **11** lokali mieszkalnych po przetargach.

Na dzień 31.12.2016 roku do powiadomienia o możliwości zawarcia aktów notarialnych, a następnie ustanowienia odrębnej własności lokali pozostały następujące ilości wniosków:

1. złożone w listopadzie 2016 roku dotyczące **6** lokali mieszkalnych (2 mieszkania lokatorskie i 4 mieszkania własnościowe)
2. pozostałe do realizacji wnioski o ustanowienie odrębnej własności **17** garaży: 1 garażu w zespole garaży przy ul. Obrońców Westerplatte 10A oraz 16 garaży w budynku przy ul. Rutskich 7,
3. pozostałe do realizacji wnioski o ustanowienie odrębnej własności **8** lokali użytkowych w 5 budynkach handlowo – usługowych ( w tym 2 w budynku przy ul. Rutskich 7 i 2 w budynku przy ul. Tysiąclecia 10).

Łącznie do realizacji wg stanu na dzień na 31-12-2016 roku pozostały wnioski o ustanowienie odrębnej własności 31 lokali: 6 lokali mieszkalnych ( w tym 2 mieszkania lokatorskie i 4 mieszkania własnościowe), 17 garaży oraz 8 lokali użytkowych.

W 2016r 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 następujące rejestry, w tym wynikające ze Statutu:

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

W okresie od 31 lipca 2007r. tj. od daty wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o.s.m do dnia 31 grudnia 2015r. 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/w okresie.

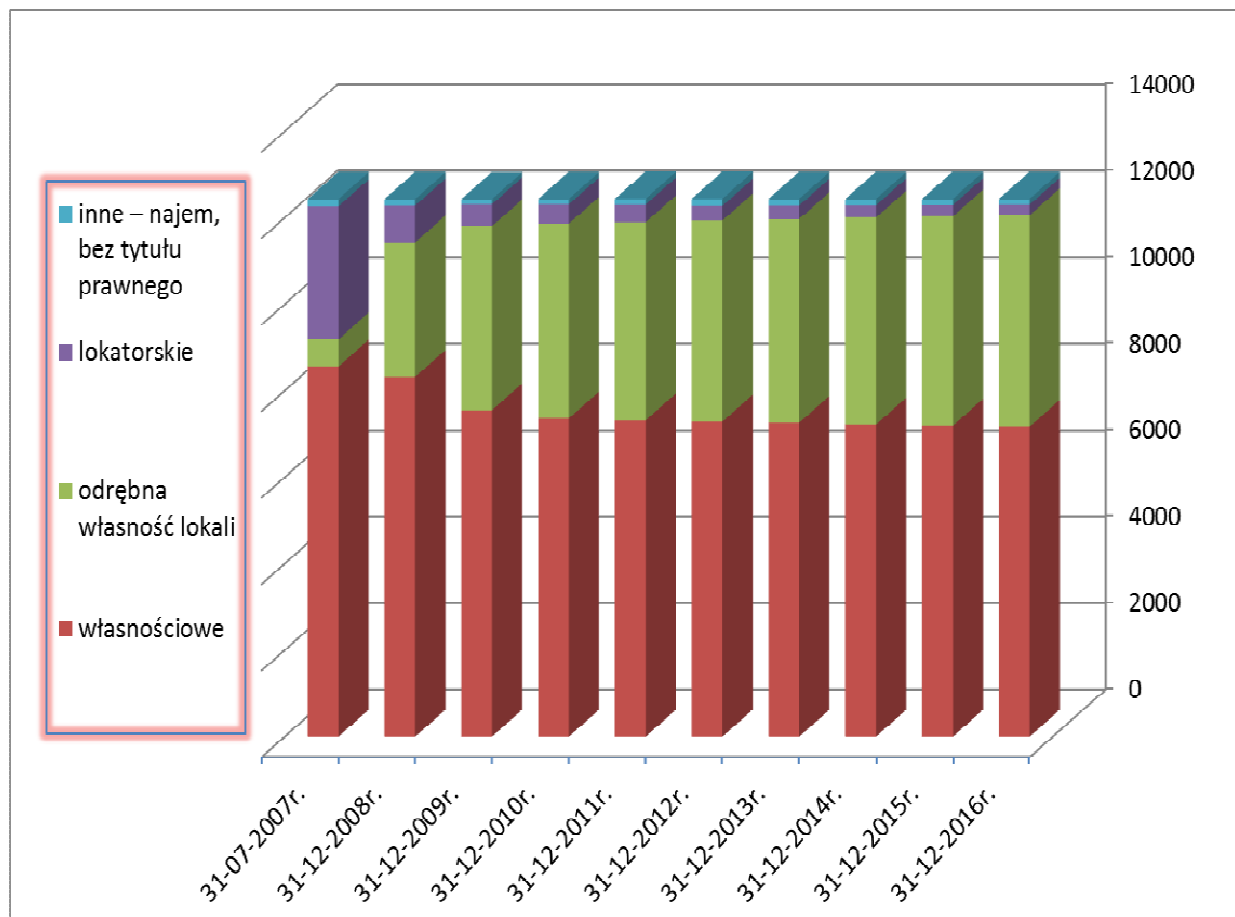
Powodem tej zmiany były wprowadzone nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych korzystne dla członków warunki finansowe przekształceń mieszkań lokatorskich.

### **Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w latach 2007-2016**

| PSML-W<br>mieszkania | 31-07-<br>2007r. | 31-12-<br>2008r. | 31-12-<br>2009r. | 31-12-<br>2010r. | 31-12-<br>2011r. | 31-12-<br>2012r. | 31-12-<br>2013r. | 31-12-<br>2014r. | 31-12-<br>2015r. | 31-12-<br>2016r. |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RAZEM<br>mieszkania  | <b>12432</b>     | <b>12432</b>     | <b>12429</b>     | <b>12433</b>     | <b>12438</b>     | <b>12438</b>     | <b>12437</b>     | <b>12437</b>     | <b>12437</b>     | <b>12437</b>     |
| własnościowe         | <b>8555</b>      | <b>8319</b>      | <b>7548</b>      | <b>7359</b>      | <b>7315</b>      | <b>7285</b>      | <b>7260</b>      | <b>7219</b>      | <b>7192</b>      | <b>7167</b>      |

|                                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| odrębna własność lokali          | 632  | 3112 | 4256 | 4504 | 4581 | 4651 | 4711 | 4786 | 4839 | 4892 |
| lokatorskie                      | 3078 | 850  | 508  | 445  | 409  | 338  | 312  | 283  | 263  | 245  |
| inne– najem, bez tytułu prawnego | 167  | 151  | 117  | 125  | 133  | 164  | 154  | 149  | 143  | 133  |

*Tytuły prawne do lokali mieszkalnych w latach 2007-2016 - wykres*



## ***Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 2016r.***

### **GRUNTY**

Według stanu na dzień 31.12.2016r. zasoby gruntowe Spółdzielni to 717 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 882 874 m<sup>2</sup>, z czego:

- **23** działki ewidencyjne o powierzchni 14 119 m<sup>2</sup> będące własnością;
- **300** działek ewidencyjnych o powierzchni 539 320 m<sup>2</sup> będące współwłasnością;
- **394** działki ewidencyjne o powierzchni 329 435 m<sup>2</sup> będących w wieczystym użytkowaniu.

Zestawienie gruntów przedstawia załączona tabela nr 1.



## BUDYNKI

Budynki PSML-W zlokalizowane są w pięciu osiedlach: Kochanowskiego, Tysiąclecia (w tym zespół garażowy w Bielsku), Łukasiewicza, Dworcowa, Rembielińskiego. Zasoby Spółdzielni to:

- 202 budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 34 pawilony,
- 52 garaże samochodowe (w tym 1 wielopoziomowy) oraz
- 1 obiekt garażowy w Bielsku.

Powierzchnia użytkowa 13.711 lokali wynosi ogółem 594.177,56m<sup>2</sup> w tym:

- 12437 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 550.937,71m<sup>2</sup>,
- 289 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 27.646,56m<sup>2</sup>,
- 985 garaży o powierzchni użytkowej 15.593,29m<sup>2</sup>.

Natomiast struktura tytułów prawnych do lokali przedstawia się następująco:

| Wyszczególnienie  | Odrębna własność | Własnościowe | Lokatorskie | Inne: najem, własne, bez tytułu prawnego | Ogółem        |
|-------------------|------------------|--------------|-------------|--|---------------|
| Lokale mieszkalne | 4 892            | 7 167        | 245         | 133                                      | <b>12 437</b> |
| Lokale użytkowe   | 24               | 85           | -           | 180                                      | <b>289</b>    |
| Garaże            | 124              | 567          | -           | 294                                      | <b>985</b>    |
| <b>Razem:</b>     | <b>5 040</b>     | <b>7 819</b> | <b>245</b>  | <b>607</b>                               | <b>13 711</b> |

Na 180 lokali użytkowych, 163 lokale o powierzchni 13 300,00 m<sup>2</sup> zajmowane są na zasadzie najmu, natomiast pozostałe 17 lokali są lokalami zajmowanymi na potrzeby własne, m.in. biura zarządu, administracje osiedlowe, SDK i kluby osiedlowe, magazyny.

W 2016 roku nastąpiła zmiana użytkowników na 24 lokalach wynajmowanych. Na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia dysponowała 5 lokalami do wynajęcia o łącznej powierzchni 162,22 m<sup>2</sup>.

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 31.12.2016r. Spółdzielnia pełniła zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w 242 budynkach dla 5 040 lokali stanowiących odrębną własność o łącznej powierzchni użytkowej 226 033,73 m<sup>2</sup>, w tym:

- w 201 budynkach mieszkalnych dla 4 914 lokali o powierzchni użytkowej 222 970,85 m<sup>2</sup> (4 892 lokale mieszkalne, 20 lokali użytkowych, 2 lokale garażowe)
- w 3 pawilonach dla 4 lokali o powierzchni użytkowej 1 138,58 m<sup>2</sup>
- w 38 zespołach garażowych dla 122 garaży o powierzchni użytkowej 1 924,30 m<sup>2</sup>.

## **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 w podziale na poszczególne nieruchomości sporządzają Administracje Osiedli, przedstawiając do uchwalenia Radom Osiedli. Na podstawie uchwalonych przez Rady Osiedli planów remontów na poszczególne nieruchomości, Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji sporządza zestawienia i propozycje odpisów na fundusz remontowy przedstawiając projekty planów Zarządowi, a następnie do uchwalenia Radzie Nadzorczej. Uchwalone przez Radę Nadzorczą PSML-W plany wydatków na remonty przedkładane są Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni, jako zamierzenia w zakresie kierunków pracy Spółdzielni.

Zarówno plany wieloletnie jak i roczne określają zakres rzeczowy i finansowy planowanych robót. Plany wieloletnie zawierają ponadto wynik z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego z lat poprzednich od dnia 01.01.2001 roku oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy.

Plany wydatków na remonty na 2016 rok sporządzone zostały na poszczególne nieruchomości:

- 202 budynki mieszkalne,
- 34 budynki o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oraz na
- nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni służące do wspólnego korzystania w wyodrębnionych organizacyjnie osiedlach i w Spółdzielni.

Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na naprawy części wspólnych nieruchomości w budynkach garażowych jednokondygnacyjnych.

Obowiązek wykonywania napraw spoczywa na członkach Spółdzielni, właścicielach lokali niebędących członkami oraz osobach niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali garażowych.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest od 01.01.2001r. odrębnie dla każdej nieruchomości, natomiast fundusz remontowy tworzony jest z odpisów i gospodarowanie nim prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Prace remontowe w 2016 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z planów wydatków na remonty na 2016 rok. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w PSML-W”.

W roku 2016 ogłoszono 169 postępowań przetargowych w tym:

- 159 w trybie przetargu nieograniczonego - 143 dokonano wyboru wykonawcy oraz 16 unieważnionych;
- 9 w trybie przetargu ograniczonego - 7 dokonano wyboru wykonawcy oraz 2 unieważnione;

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

Wydatki poniesione w 2016 roku na roboty remontowe wyniosły **13.121.256,37 złotych** w tym:

- **11.079.814,07 złotych** - roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego - (stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2016 rok zawarto w tabeli poniżej);
- **1.246.202,12 złotych** - roboty remontowe prowadzone na terenach niezabudowanych do wspólnego korzystania w osiedlach w tym za 340.655,07złoty z nadwyżki bilansowej przeznaczonej przez Walne Zgromadzenie w roku 2015 i 2016 na remonty mienia Spółdzielni;
- **795.240,18 złotych** na remont lokali stanowiących mienie Spółdzielni w tym za 166.034,86 złotych z nadwyżki bilansowej przeznaczonej przez Walne Zgromadzenie w roku 2015 i 2016 na remonty mienia Spółdzielni.

Fundusz remontowy tworzony jest dla 217 nieruchomości w tym dla 202 budynków mieszkalnych, 14 pawilonów i 1 garażu wielopoziomowego. Z prowadzonej od 01.01.2001r. ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego wynika, iż wynik na funduszu remontowym za lata 2001 – 2016 w 147 nieruchomościach jest ujemny (w 140 budynkach mieszkalnych i 7 pawilonach), a 70 nieruchomościach dodatni (w 62 budynkach mieszkalnych, 7 pawilonach i 1 garażu wielopoziomowym).

Na przełomie ostatnich lat wpływy z odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych maleją i tak od 2012 roku w stosunku do roku 2016 zmalały o 5,4%, (2012 rok - 11.958.852,84zł, 2016 rok - 11.344.197,82zł) a w stosunku do roku 2017 zmalały o 7,7% (2017 rok-11.104.775,91zł). Średni odpis na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych w roku 2012 wynosił 1,81 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c, w roku 2016 - 1,72zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c, a w roku 2017 wynosi 1,68zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2016r:

| <b>L.p.</b> | <b>Wyszczególnienie</b>   | <b>2016 rok</b>      |
|-------------|---|----------------------|
|             |   | <b>Kwota w zł</b>    |
| <b>1</b>    | <b>2</b>  | <b>3</b>             |
| <b>I.</b>   | <b>BILANS OTWARCIA na dzień 01-01-2016r.</b>  | <b>1 759 655,79</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>PRZYCHODY</b>  | <b>11 729 193,64</b> |
|             | 1. Przychody na nieruchomościach budynkowych w tym:   | <b>11 703 627,16</b> |
|             | - odpis z budynków mieszkalnych   | <b>11 419 188,67</b> |
|             | - odpis z lokali użytkowych w pawilonach  | <b>128 588,88</b>    |
|             | - odpis od garażu wielopoziomowego  | <b>6 493,08</b>      |
|             | - z podziału nadwyżki bilansowej z roku 2015 (pożytki z nieruchomości wspólnej – część kwoty wynikającej z Uchwały nr 14/2016 z dnia 14.06.2016r. Walnego Zgromadzenia PSML-W)    | <b>137 358,78</b>    |
|             | - inne wpływy   | <b>11 997,75</b>     |
|             | 2.Przychody pozostałe   | <b>25 566,48</b>     |
|             | w tym:  |                      |
|             | - z podziału nadwyżki bilansowej z roku 2015 (pożytki z nieruchomości wspólnej – pozostała kwota wynikająca z Uchwały nr 14/2016 z dnia 14.06.2016r. Walnego Zgromadzenia PSML-W) | <b>16 576,48</b>     |
|             | - inne wpływy   | <b>8 990,00</b>      |
| <b>III.</b> | <b>WYDATKI</b>  | <b>11 079 814,07</b> |
|             | 1. Wydatki na nieruchomościach budynkowych w tym:   | <b>11 070 824,07</b> |
|             | - remonty budynków mieszkalnych (w tym legalizacja wodomierzy w kwocie 756.431,26zł)  | <b>10 863 755,70</b> |
|             | - remonty pawilonów   | <b>196 743,65</b>    |
|             | - remonty garażu wielopoziomowego   | <b>10 324,72</b>     |
|             | 2. Wydatki pozostałe  | <b>8 990,00</b>      |
| <b>IV.</b>  | <b>STAN NA DZIEN 31 grudnia 2016r</b>   | <b>2 409 035,36</b>  |

## **Ważniejsze prace remontowe wykonane w 2016 roku:**

### **Remont elewacji 2 budynków mieszkalnych oraz 3 pawilonów:**

- budynki mieszkalne: Lotników 19, Dworcowa 12b;
- pawilony: Kochanowskiego 35, Kochanowskiego 35a, Łukasiewicza 28;

### **Remont elewacji - docieplenie szczytów 18 budynków mieszkalnych:**

Obrońców Westerplatte 14/1, Obrońców Westerplatte 16, Obrońców Westerplatte 22, Lotników 3, Lotników 7, Batalionów Chłopskich 3, Łukasiewicza 22/1, Morykoniego 3, Wolskiego 1, Wolskiego 1/1, Wolskiego 2, Reja 24, Reja 26, Gawareckiego 2, Płoskiego 1/1, Płoskiego 4, Gawareckiego 4, Gawareckiego 3;

### **Remont poszycia dachowego 4 budynków mieszkalnych oraz 1 pawilonu:**

- budynki mieszkalne: Bielska 40 (z dociepleniem stropodachu), Bielska 40a (z dociepleniem stropodachu), Łukasiewicza 30, Mickiewicza 23;
- pawilon: Kochanowskiego 35a;

### **Remont 55 szt drzwi wejściowych w 11 budynkach mieszkalnych:**

Chopina 60 - 4 szt, Chopina 60a - 6 szt, Otolińska 5 - 6 szt, Płoskiego 6 - 4 szt, Rembielińskiego 1 - 8 szt, Orlińskiego 3 - 8 szt, Orlińskiego 4/1 - 4 szt, Rutskich 2 - 6 szt, Kossobudzkiego 2 - 4 szt, Gawareckiego 6 - 4 szt, Otolińska 17 - 1szt;

### **Remont terenów utwardzonych na powierzchni 8.533m<sup>2</sup>:**

- budynki mieszkalne -2115m<sup>2</sup>: Łukasiewicza 12 – 163 m<sup>2</sup>, Kobylińskiego 8 - 35 m<sup>2</sup>, Chopina 66 - 577 m<sup>2</sup>, Chopina 64 - 926 m<sup>2</sup>, Obrońców Płocka 5 - 282 m<sup>2</sup>, Dąbrówki 2 - 7 m<sup>2</sup>, Piasta Kołodzieja 2 - 13 m<sup>2</sup>, Bielska 51/3 - 14 m<sup>2</sup>, Tysiąclecia 7 - 13 m<sup>2</sup>, Miodowa 10 - 12 m<sup>2</sup>, Reja 24 - 10 m<sup>2</sup>, Reja 26 - 12 m<sup>2</sup>, Dworcowa 12a - 41 m<sup>2</sup>, Mickiewicza 23 - 10 m<sup>2</sup>;
- pawilony 453m<sup>2</sup> :Rembielińskiego 10A - 95 m<sup>2</sup>, Dworcowa 36 - 258 m<sup>2</sup>, Chopina 64A - 30 m<sup>2</sup>, Rembielińskiego 15 - 70 m<sup>2</sup>;
- tereny do wspólnego korzystania 5.965m<sup>2</sup>: Osiedle Kochanowskiego - 258 m<sup>2</sup>, Osiedle Tysiąclecia - 922 m<sup>2</sup>, Osiedle Łukasiewicza - 995 m<sup>2</sup>, Osiedle Dworcowa - 1179 m<sup>2</sup>, Osiedle Rembielińskiego - 2611 m<sup>2</sup>.

### **Remont 6 szt dźwigów osobowych:**

Hermana 1 - 2szt, Hermana 6 - 2szt, Dworcowa 37 kl.I - 1szt, Dworcowa 34 kl.II - 1szt;

### **Remont 60 klatek schodowych – ściany i sufity w 15 budynkach i 1 budynku częściowo:**

Kochanowskiego 1/1 - 3 klatki, Kochanowskiego 33 - 3 klatki (budynek częściowo), Obrońców Westerplatte 20/1 - 3 klatki, Północna 30a - 4 klatki, Kolegialna 30 - 3 klatki, Jachowicza 36 - 3 klatki, Kolegialna 38 - 3 klatki,

Wolskiego 6 - 3 klatki, Morykoniego 1 - 4 klatki, Królowej Jadwigi 1 - 4 klatki, Królowej Jadwigi 3 - 4 klatki, Lasockiego 16 - 5 klatek, 3-go Maja 31 - 2 klatki, Otolińska 7 - 6 klatek, Chopina 61 - 4 klatki, Rutskich 5 - 6 klatek;

**Remont 52 klatek schodowych – posadzki i biegi schodowe w 12 budynkach oraz 1 częściowo:**

budynki mieszkalne: Kochanowskiego 1/1 - 3 klatki/229 m<sup>2</sup>, Kochanowskiego 33 - 3 klatki/434 m<sup>2</sup> (budynek częściowo), Północna 30a - 4 klatki/347 m<sup>2</sup>, Jachowicza 36 - 3 klatki/229 m<sup>2</sup>, Łukasiewicza 20 - 2 klatki/443 m<sup>2</sup>, Hermana 3 - 4 klatki/540 m<sup>2</sup>, Morykoniego 1 - 4 klatki/264 m<sup>2</sup>, Królowej Jadwigi 1 - 4 klatki/264 m<sup>2</sup>, Królowej Jadwigi 3 - 4 klatki/264 m<sup>2</sup>, Lasockiego 16 - 5 klatek/374 m<sup>2</sup>, Otolińska 7 - 6 klatek/425 m<sup>2</sup>, Chopina 61 - 4 klatki/278 m<sup>2</sup>, Rutskich 5 - 6 klatek/390 m<sup>2</sup>;

**Remont instalacji gazowej w 1 i ½ budynku:**

Gwardii Ludowej 11- 1 budynek, Gwardii Ludowej 17 – ½ budynku;

**Remont instalacji elektrycznej w 27 budynkach:**

- wewnętrznych linii zasilających (klatki schodowe) w 16 budynkach: Kochanowskiego 1/1, Jachowicza 36, Gałczyńskiego 14, Łukasiewicza 22, Morykoniego 5, Wolskiego 2, Wolskiego 9, Królowej Jadwigi 7, Królowej Jadwigi 9, Królowej Jadwigi 2, Batalionów Chłopskich 3, Orlińskiego 4/1, Rutskich 1, Rutskich 5, Gwardii Ludowej 17, Kossobudzkiego 6;
- wymiana tablic głównych wewnętrznych linii zasilających i układu samoczynnego załączania rezerwy w 6 budynkach: Dąbrówki 2, Hermana 2, Hermana 3, Dąbrówki 3, Łukasiewicza 20, Mickiewicza 19;
- wymiana tablic głównych wewnętrznych linii zasilających w 1 budynku: Kobylińskiego 34;
- wymiana układu samoczynnego załączania rezerwy w 2 budynkach: Chopina 65, Tysiąclecia 7;
- remont instalacji elektrycznej w piwnicy w 2 budynkach mieszkalnych: Tysiąclecia 7/1, Hermana 2;

**Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - poziomy w 5 budynkach:**

Kochanowskiego 21/1, Lotników 7, Kolegialna 29a, Obrońców Westerplatte 22, Kochanowskiego 33;

**Remont 120 pionów w 14 budynkach mieszkalnych w tym:**

- 53 pionów wodno kanalizacyjne: Dąbrówki 2 - 5szt, Hermana 2 - 12szt, Dąbrówki 3 - 3szt, Piasta Kołodzieja 2 - 25szt, Kobylińskiego 34 - 1szt, Bielska 51 - 4szt, Kobylińskiego 8 - 3szt;
- 24 pionów wodne: Płoskiego 2 - 4szt, Rutskich 5 - 9szt, Kossobudzkiego 9 - 4szt, Kossobudzkiego 5 - 4szt, Gwardii Ludowej 9 - 3szt;
- 43 pionów kanalizacyjne: Łukasiewicza 20 - 17szt, Kobylińskiego 14 - 20szt, Bielska 51 - 2szt, Kobylińskiego 8 - 2szt, Gwardii Ludowej 9 - 2szt;

### **Wymiana domofonów w 42 budynkach mieszkalnych w 58 klatkach schodowych:**

- w ZO-1 w 3 budynkach do 5 klatek schodowych : Obrońców Westerplatte 2/1 kl.1; Lotników 19 kl.1,2,3; Kolegialna 29a kl.3;
- w ZO-2 w 5 budynkach do 6 klatek schodowych: Hermana 1 kl.1; Łukasiewicza 20 kl.1 i 2; Mieszka I-go 1 kl.1; Łukasiewicza 12 kl.1; Bielska 14A kl.1;
- w ZO-3 w 16 budynkach do 25 klatek schodowych: Wolskiego 6 kl.1 i 3; Batalionów Chłopskich 5 kl.8; Batalionów Chłopskich 9 kl. 8; Łukasiewicza 22/1 kl.4; Łukasiewicza 22 kl.3,4,5,7; Łukasiewicza 26 kl.3; Morykoniego 2 kl.3 i 8; Morykoniego 3 kl.2; Morykoniego 5 kl.2,5; Wolskiego 1/1 kl.1; Wolskiego 5 kl.4; Wolskiego 5/1 kl.1 i 3; Wolskiego 9 kl.3; Wolskiego 12 kl.5; Królowej Jadwigi 7 kl.1,2,4; Królowej Jadwigi 11 kl.4;
- w ZO-4 w 6 budynkach do 7 klatek schodowych: Lasockiego 19 kl.1; Lasockiego 7 kl.2 i 4; 3-go Maja 31 kl.1; Chopina 63 kl.2; Chopina 64 kl.2; Chopina 65 kl.1;
- W ZO-5 w 12 budynkach do 15 klatek schodowych: Rembielińskiego 9 kl.3 i 7; Płoskiego 1 kl.3; Płoskiego 6 kl.3; Orlińskiego 4 kl.3 i 4; Orlińskiego 4/1 kl. 4; Orlińskiego 4/2 kl.3; Rutskich 5 kl.5; Gwardii Ludowej 17 kl. 1,2; Rembielińskiego 1/1 kl.2; Rembielińskiego 1 kl. 7; Kossobudzkiego 3 kl.1; Gawareckiego 8 kl.1;

### **Wymiana wodomierzy lokalowych w 57 budynkach w 3179 lokalach mieszkalnych:**

- W ZO-1 w 15 budynkach 470 lokalach: Kochanowskiego 3; Kochanowskiego 15, Kochanowskiego 17; Kochanowskiego 19; Bielska 40a; Kochanowskiego 15a; Kochanowskiego 15b; Obrońców Westerplatte 22; Bielska 34; Bielska 36/1; Kolegialna 39; Kolegialna 25; Kolegialna 29a; Kolegialna 30; Kolegialna 38;
- W ZO-2 w 13 budynkach 818 lokali: Nowowiejskiego 7; Nowowiejskiego 5; Nowowiejskiego 3; Nowowiejskiego 1; Okrzei 1; Mieszka I-go 2; Dąbrówki 4; Łukasiewicza 20; Hermana 3; Kobylińskiego 8; Bielska 14A; królewiecka 1; Królewiecka 3;
- W ZO-3 w 9 budynkach 711 lokali: Wolskiego 3; Wolskiego 5/2; Wolskiego 10; Królowej Jadwigi 3; Królowej Jadwigi 9; Batalionów Chłopskich 5; Batalionów Chłopskich 5/1; Łukasiewicza 22/1; Łukasiewicza 26;
- W ZO-4 w 13 budynkach 555 lokali: Lasockiego 18; Lasockiego 20; Lasockiego 22; Obrońców Płocka 5; Obrońców Płocka 7; Salezjańska 1a; Otolińska 19; Otolińska 7; Chopina 63; Chopina 61; Chopina 60A, Chopina 59; Dworcowa 12B;
- W ZO-5 w 7 budynkach 625 lokali: Gawareckiego 8; Kossobudzkiego 2; Kossobudzkiego 5; Kossobudzkiego 9; Płoskiego 8; Rutskich 1; Rutskich 5.

### **Remont posadzek w piwnicy w 25 budynkach:**

- ZO-1 w 1 budynku o powierzchni 1.167m<sup>2</sup> - Kochanowskiego 33 - 1.167m<sup>2</sup>;
- ZO-2 w 21 budynkach o powierzchni 13.027m<sup>2</sup> - Bielska 51 - 486m<sup>2</sup>; Kobylińskiego 8 - 486m<sup>2</sup>; Piasta Kołodzieja 1 - 486m<sup>2</sup>; Piasta Kołodzieja 3 - 486m<sup>2</sup>; Piasta Kołodzieja 5 - 486m<sup>2</sup>; Hermana 2 - 660m<sup>2</sup>; Hermana 6 - 785m<sup>2</sup>; Krzywoustego 2- 510 m<sup>2</sup>; Kobylińskiego 14- 1680m<sup>2</sup>; Łukasiewicza 12 - 785 m<sup>2</sup>; Dąbrówki 1 - 785 m<sup>2</sup>; Bielska 51/3- 785 m<sup>2</sup>; Mieszka I-go 1 - 785 m<sup>2</sup>; Nowowiejskiego 1- 556 m<sup>2</sup>; Nowowiejskiego 3 - 556 m<sup>2</sup>; Nowowiejskiego 5 - 556 m<sup>2</sup>; Okrzei 1 - 210 m<sup>2</sup>; Tysiąclecia 7- 486 m<sup>2</sup>; Tysiąclecia 7/1- 486 m<sup>2</sup>; Tysiąclecia 9/1 - 486 m<sup>2</sup>; Tysiąclecia 9- 486 m<sup>2</sup>;
- ZO-4 w 3 budynkach o powierzchni 1.305m<sup>2</sup> - Lasockiego 16 - 404 m<sup>2</sup>; Otolińska 7 - 558 m<sup>2</sup>; Chopina 61 - 343 m<sup>2</sup>;

### **Remont zejść do piwnic w 11 budynkach:**

Wolskiego 6, Morykoniego 1, Królowej Jadwigi 1, Królowej Jadwigi 3, Lasockiego 16, Otolińska 7, Chopina 61, Piasta Kołodzieja 3, Piasta Kołodzieja 5, Tysiąclecia 9, Rutskich 5;

### **Remont schodów zewnętrznych - wejścia do klatek schodowych w 15 budynkach mieszkalnych:**

Mieszka I-go 2, Dąbrówki 2, Łukasiewicza 30, Wolskiego 5/1, Chopina 63, Chopina 60, Otolińska 5, Rembieliskiego 9, Płoskiego 1, Płoskiego 6, Orlińskiego 3, Orlińskiego 4/1, Gwardii Ludowej 17, Rembielińskiego 1, Kossobudzkiego 2;

### **Zmiana zasilania dostawy wody w 3 budynkach mieszkalnych:**

Kossobudzkiego 5, Gawareckiego 8, Płoskiego 8;

### **Docieplenie stropów korytarzy piwnicznych w 2 budynkach mieszkalnych:**

Kochanowskiego 33, Tysiąclecia 7/1.

Realizując Uchwałę nr 14/2016 z dnia 14 czerwca 2016 roku Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2015 rok oraz Uchwałę nr 5/2015 z dnia 19 czerwca 2015 roku Walnego Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Płocku wykonano z niewydatkowanej w roku 2015 nadwyżki bilansowej za 2014 rok w wysokości 370.789,93zł oraz za 2015 rok w wysokości 135.900.00zł o łącznej wartości: 506.689,93zł następujące remonty mienia Spółdzielni:

#### **a) nieruchomości do wspólnego korzystania w osiedlach:**



- **148.151,81zł** - częściowy koszt remontu nawierzchni utwardzonej w ilości 2.284 m<sup>2</sup> przy ul. Gawareckiego;
- **133.796,15zł** - częściowy koszt wykonania 764 m<sup>2</sup> nawierzchni poliuretanowej - bezpiecznej pod urządzenia zabawowe na ogródku jordanowskim przy ul. Hermana w Osiedli Tysiąclecia;
- **58.707,11zł** - częściowy koszt remontu drogi dojazdowej do pawilonu przy ul. Chopina 64A;

#### b) nieruchomości własne Spółdzielni:

- **101.934,86zł** - częściowy koszt remontu elewacji wraz z remontem tarasu pawilonu przy ul. Łukasiewicza 28;
- **59.300,00zł** - remont podestów oraz biegów schodowych poprzez ułożenie płytek w budynku przy ul. Krzywoustego3;
- **4.800,00zł** - koszt remontu pomieszczeń nr 18 i 19 za sceną widowiskową SDK przy ul. Krzywoustego 3.

Do grupy najbardziej kosztotwórczych przedsięwzięć w zakresie remontów części wspólnych w budynkach mieszkalnych należy zaliczyć przede wszystkim: remont klatek schodowych (1,77 mln zł), remont elewacji (1,76 mln zł), remont instalacji elektrycznej (1,09 mln zł), wymianę wodomierzy (0,76 mln zł) oraz wymiana dźwigów (0,73 mln zł).

W 2016 roku został zakończony etap procesu legalizacji wodomierzy, prowadzony poprzez wymianę wodomierzy na nowe i wyposażone w moduł radiowy. Wyposażenie wodomierzy w moduły radiowe pozwala na dokonywanie odczytu stanów wodomierzy drogą radiową tj. bez konieczności wchodzenia do mieszkań. Ponadto zaletą takiego systemu jest również to, iż rejestruje on stany wodomierzy na zadany okres (koniec każdego miesiąca), oraz monitoruje ingerencję użytkowników w urządzenia.

Proces legalizacji wodomierzy lokalowych w zasobach Spółdzielni został rozpoczęty w 2006 roku. W latach 2006 - 2010 legalizacja wodomierzy prowadzona była za pośrednictwem Spółdzielni na koszt właścicieli tych urządzeń.

W roku 2012 uległy zmianie uregulowania w zakresie obowiązku legalizacji i zgodnie z obowiązującym od 01.06.2012r. „Regulaminem funduszu remontowego w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku” legalizacja urządzeń pomiarowych należy do obowiązków Spółdzielni, a koszty legalizacji tych urządzeń obciążają fundusz remontowy. Legalizacja wodomierzy lokalowych finansowana z funduszu remontowego prowadzona od 2012 roku polegała na wymianie na wodomierze nowe z modułem radiowym w 201 budynkach mieszkalnych i tak:

- w 2012 roku w 22 budynkach (poprzednia w 2006r.);
- w 2013 roku w 38 budynkach (poprzednia w 2007r.);
- w 2014 roku w 42 budynkach (poprzednia w 2008r.);
- w 2015 roku w 42 budynkach (poprzednia w 2009r.);
- w 2016 roku w 57 budynkach (poprzednia w 2010r.).

We wszystkich budynkach odczytu drogą radiową rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków dokonuje Spółdzielnia wg wskazań wodomierzy lokalowych w cyklu 6-cio miesięcznym z ustaleniem miesięcznej zaliczki na przyszły okres.

Plany wydatków na remonty na lata 2017-2021 zostały opracowane i uchwalone w III kwartale 2016 roku, natomiast roczne plany wydatków na remonty na 2017rok w IV kwartale 2016.

Ważniejsze roboty remontowe przewidziane do realizacji w 2017 roku przedstawione zostały w projekcie kierunków pracy Spółdzielni w 2017 roku.

### **Działalność eksploatacyjna**

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

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

- zapewnienie odpowiednich pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia nieczystości,
- współpraca z organami porządkowymi i samorządowymi.

### Bieżąca konserwacja zasobów

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.

W roku 2016 obsługa zasobów Spółdzielni prowadzona była przez firmy:

- w zakresie bieżącej konserwacji zasobów w osiedlu:
  - ✓ Kochanowskiego – Z.H.U. „Sanit-Bud” Krystian Borowski, 09-400 Płock, ul. Północna 30a lok.6;
  - ✓ Tysiąclecia – Zakład Instalacyjno–Konserwacyjny „ZIKON” Jan Kujawski, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1;
  - ✓ Łukasiewicza – Zakład Usługowo- Handlowy „TOMEX” Tomasz Nejman, 09-400 Płock, ul. Łukasiewicza 28;
  - ✓ Dworcowa – Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „JACK” Jacek Cijarski, Ewa Bańka, 09-400 Płock, ul. Chopina 64a;
  - ✓ Rembielińskiego – Zakład Remontowo Budowlany Mirosław Mielczarek, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 7/44.
- w zakresie konserwacji anten RTV w osiedlu:
  - ✓ Tysiąclecia (½ osiedla) i Rembielińskiego - Zakład Montażowo - Naprawczy Instalacji Antenowych RTV Witold Wachol, 09-230 Bielsk ul. Spółdzielcza 5;
  - ✓ Tysiąclecia (½ osiedla) i Łukasiewicza „ELZART” Usługi Elektroniczne inż. Wiesław Michalski 09-400 Płock, ul. Płoskiego 1/1;
  - ✓ Kochanowskiego i Dworcowa – Elektromechanika i Anteny RTV Szymański Cezary, Płock, ul. Walecznych 16/3.
- w zakresie konserwacji domofonów w całych zasobach PSML-W – Usługi Techniczne „System” s.c. Marek Sokołowski, Jarosław Grzelski, Krzysztof Pełkowski, 09-400 Płock, ul. Lasockiego 19/64;
- w zakresie konserwacji dźwigów osobowych w całych zasobach PSML-W – Instalatorstwo Elektryczne Elektromechanika Dźwigowa, 09-472 Słupno, ul. Zacisze 5;
- w zakresie konserwacji hydroforni oraz działalności pogotowia awaryjnego w całych zasobach PSML-W – Zakład Usług Instalacji Sanitarnych Janusz Szczeciński, 09-400 Płock, ul. Tysiąclecia 1.

W roku sprawozdawczym 2016 zarejestrowano i wykonano ogółem 23,7 tys. zgłoszeń z tego w zakresie prac:

- hydraulicznych (sanitarnych, ciepłowniczych, gazowych) 7,7 tys.

- elektrycznych 5,9 tys.
- ogólnobudowlanych 5,7 tys.
- domofonowych 2,1 tys.
- antenowych 1,3 tys.
- dźwigowych 1,0 tys.

### Energia ciepła

Jednym z ważnych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy energii ciepłej oraz prawidłowe jej wykorzystywanie. Energia ciepła do wszystkich budynków dostarczana jest z sieci ciepłowniczej przez firmę *Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.* Producentem ciepła jest *PKN ORLEN S.A.* Gospodarka ciepła prowadzona jest w oparciu o planowane założenia energii ciepłej, które określają wysokość zaliczkowych należności za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej i są podstawą do wnioskowania i uchwalenia ich wysokości przez Zarząd.

Na przełomie ostatnich lat – począwszy od 2012 roku ceny energii ciepłej dostarczanej przez Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. w Płocku drastycznie wzrastały.

Od 01.12.2015r. po raz kolejny wzrosły ceny ciepła dostarczanego przez PKN ORLEN S.A. - wzrost cen ciepła o 3,41%, a za zamówioną moc ciepłą o 14,46%. Te ceny ciepła PKN ORLEN obowiązywały do końca 2016r.

Poprzednie podwyżki wprowadzone zostały od:

- 14.08.2014r. - wzrost cen ciepła za 1 GJ o 19,99%, a za zamówioną moc ciepłą za 1MW o 10,33%;
- 01.07.2013r. – wzrost cen ciepła za 1 GJ o 19,64%, a za zamówioną moc ciepłą za 1MW o 10,51%;
- 01.06.2012r. – wzrost cen ciepła za 1GJ o 17,36%, a za zamówioną moc ciepłą za 1MW o 4,42%.

O skali tych podwyżek nagłaśnialiśmy zarówno w prasie lokalnej jak również w 2015 roku Rada Nadzorcza PSML-W wystosowała w tej sprawie pismo do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Sądzymy, iż to nasze wcześniejsze działania nagłaśniające wysokie wzrosty cen ciepła zaowocowały istotną obniżką cen energii ciepłej od 01.01.2017r.

Zgodnie z Decyzjami Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zatwierdzającymi taryfy dla ciepła uległy zmianie następujące składniki kosztów:

- Od **5 stycznia 2017** roku w taryfie PKN ORLEN S.A. ulega zmianie: cena za ciepło z 30,91 zł/GJ + VAT na 25,37 zł/GJ + VAT (zmniejszenie o 17,92%), natomiast cena za zamówioną moc ciepłą w wysokości 4.225,41 zł/MW/m-c + VAT zostaje utrzymana na dotychczasowym poziomie.
- Od **1 stycznia 2017** roku w taryfie Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. uległy obniżeniu:

cena za ciepło z 10,41 zł/GJ + VAT na 10,27 zł/GJ + VAT (zmniejszenie o 1,35%)

cena za zamówioną moc cieplną z 3.335,55 zł/MW/m-c + VAT na 3.209,62 zł/MW/m-c + VAT (zmniejszenie o 3,78%)

W związku z nowymi niższymi taryfami za ciepło dla Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN S.A. w Płocku oraz Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w dniu 21 grudnia 2016 roku podjął decyzję o **obniżeniu od 0,40 do 0,55 zł/m-c** zaliczkowych stawek za centralne ogrzewanie **od 01.01.2017 roku** w budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10.

Ponieważ każda nieruchomość ma inne zapotrzebowanie na ciepło oraz inne zużycie, które zależy od wielu czynników i uwarunkowań, zaliczkowe stawki za centralne ogrzewanie w nieruchomościach powinny być i są zróżnicowane, i aktualnie wynoszą od 2,35 zł brutto/m<sup>2</sup>pu./m-c do 3,25 zł brutto/m<sup>2</sup>pu./m-c.

Łączny koszt dostawy ciepła podzielony przez całkowitą ilość zużytego ciepła określa średnią cenę 1 GJ energii cieplnej w danym roku.

W okresie ostatnich lat średnia cena 1 GJ energii kształtowała się następująco:

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| Rok 2012 | 35,02 zł/GJ + 23% podatku VAT |
| Rok 2013 | 39,06 zł/GJ + 23% podatku VAT |
| Rok 2014 | 44,82 zł/GJ + 23% podatku VAT |
| Rok 2015 | 48,84 zł/GJ + 23% podatku VAT |
| Rok 2016 | 50,39 zł/GJ + 23% podatku VAT |

W zakresie gospodarki cieplnej prowadzona jest ewidencja zużycia energii cieplej na poszczególne nieruchomości w skali miesiąca oraz dla okresu grzewczego i letniego, która służy do analizy zużycia ciepła. Wyniki analiz omawiane są na posiedzeniach Zarządu.

Rozliczenie zaliczkowych należności za dostarczone ciepło w skali każdej nieruchomości następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którym jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, dla których okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięczny przedział czasu. W 4 budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów tj. Lotników 19, Królewieckiej 3, Dworcowej 45 i Otolińskiej 17, rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują firmy zewnętrzne, natomiast w 3 budynkach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne tj. Kolegialnej 30 i 38 oraz Dworcowej 12b, rozliczenia energii cieplnej dokonuje Spółdzielnia. Rozliczenie wyniku na pozostałych budynkach mieszkalnych i 1 pawilonie przy ul. Tysiąclecia 10, w którym ilość lokali jest większa niż 10, odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanej, natomiast w budynkach innych niż mieszkalne, rozliczenie energii

cieplnej następuje na podstawie faktur wystawianych przez Administrację Osiedli w kwotach pokrywających ponoszone koszty.

W związku z prowadzonym procesem termomodernizacji budynków mieszkalnych w latach 2004 – 2013 sukcesywnie ulegała zmianie moc zamówiona na potrzeby c.o. i c.w.u. oraz zużycie energii cieplnej w tym okresie.

Wielkość tych składników w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Rok  | Moc zamówiona i przesyłowa w MW/m-c |           |           | Zużycie ciepła w GJ/rok |
|------|-------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
|      | c.o.                                | c.w.u.    | Razem     |                         |
| 1.   | 2.                                  | 3.        | 4.        | 5.                      |
| 2003 | 44,778700                           | 11,031700 | 55,810400 | 515 902,086             |
| 2004 | 44,778700                           | 11,031700 | 55,810400 | 498 377,831             |
| 2005 | 44,778700                           | 11,031700 | 55,810400 | 491 488,330             |
| 2006 | 43,115820                           | 10,147180 | 53,263000 | 463 070,290             |
| 2007 | 41,648530                           | 9,471400  | 51,119930 | 427 416,400             |
| 2008 | 40,728983                           | 9,172460  | 49,901443 | 448 822,825             |
| 2009 | 39,541125                           | 9,078884  | 48,620009 | 471 449,020             |
| 2010 | 35,985734                           | 8,880732  | 44,866466 | 468 979,370             |
| 2011 | 34,970357                           | 8,295760  | 43,266117 | 390 426,050             |
| 2012 | 33,762798                           | 7,239091  | 41,001889 | 404 888,770             |
| 2013 | 33,140880                           | 6,848402  | 39,989282 | 398 460,360             |
| 2014 | 32,577772                           | 6,589544  | 39,167316 | 359 877,980             |
| 2015 | 32,577772                           | 6,589544  | 39,167316 | 355 849,960             |
| 2016 | 32,556422                           | 6,558734  | 39,115156 | 357 317,456             |

*Dane za lata 2003-2012 nie uwzględniają budynków przy ul. Kolegialnej 30 i Kolegialnej 38, do których ciepło dostarczane było z kotłowni lokalnej (gaz).*

Jak wynika z powyższej tabeli zmniejszenie mocy zamówionej ma charakter trwały i w następnych latach nie będzie ulegało zasadniczym zmianom. Zmiana mocy zamówionej wynikała z audytów energetycznych opracowanych wraz z dokumentacją techniczną dociepleń budynków. W wyniku realizacji programu termomodernizacji, zmniejszeniu uległo zużycie energii cieplnej. Jednakże, na zużycie energii cieplnej, wpływ mają również warunki atmosferyczne w okresie zimowym.

Potwierdzeniem powyższego jest znaczne zmniejszenie zużycia ciepła od 2014 roku, które utrzymuje się przez ostatnie trzy lata na podobnym poziomie. Tutaj, zmniejszenie zużycia, wynikało przede wszystkim z wyjątkowo łagodnej zimy.

Tak korzystne warunki pogodowe ponownie wpłynęły na duże zwroty za ciepło dla użytkowników lokali.

Rozliczenie zaliczkowych opłat wnoszonych w 2016 roku za energię ciepłą, energię elektryczną na potrzeby nieruchomości wspólnej oraz gazu ziemnego w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze dokonane zostało w miesiącu lutym 2017 roku.

#### Gospodarki odpadami komunalnymi

Do ważniejszych zadań Spółdzielni należy zaliczyć również działalność w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi. Do 30 czerwca 2013 roku obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi należał do Spółdzielni. Spółdzielnia posiadała zawarte umowy z firmami wywozowymi i rozliczeń poniesionych kosztów za odbiór nieczystości stałych dokonywała z użytkowników lokali. W związku z nowelizacjami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 roku oraz kolejnymi, podejmowanymi uchwałami przez Radę Miasta Płocka obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi należy do zadań Gminy - Miasto Płock, a obowiązek wnoszenia opłat spoczywa na Spółdzielni z tym że:

- od 01.07.2013r. Gmina przejęła obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi z lokali zamieszkałych, a obowiązek wnoszenia opłat spoczywał na osobach zamieszkujących te lokale: osoby posiadające odrębną własność lokalu składały deklaracje i wносиły opłaty bezpośrednio do Gminy Płock, a osoby pozostałe składały deklaracje do Spółdzielni i wносиły opłaty w ramach comiesięcznej opłaty za lokal do Spółdzielni, która pośredniczyła i przekazywała je do Urzędu Miasta Płocka. Natomiast gospodarka odpadami z nieruchomości niezamieszkałych i nieruchomości, które w części były niezamieszkałe pozostała w gestii Spółdzielni. Dla tych nieruchomości na wywóz odpadów Spółdzielnia we własnym zakresie zawierała umowy z firmami wywozowymi.
- od 01.07.2015r. Gmina przejęła w całości na terenie miasta Płocka obowiązek gospodarowania odpadami komunalnymi, a obowiązek wnoszenia opłat spoczywa na Spółdzielni. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz Gminy Płock, dokonuje Spółdzielnia w wysokości wynikającej ze składanej zbiorczej deklaracji. Dane w deklaracjach dla poszczególnych nieruchomości wynikają z otrzymanych oświadczeń.

#### Pozostałe zadania m.in.

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

Szczególnym okresem jest pora jesiennie-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.

Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym terenów przyobiektowych, a w szczególności utrzymanie ich w czystości, pielęgnacja terenów zielonych, drzew i krzewów spoczywa na Administracjach Osiedli. Powierzchnia terenów przyobiektowych do utrzymania czystości to ponad 78 ha, z tego tereny utwardzone to 32 ha (chodniki, parkingi, ulice osiedlowe), a zielone 46 ha (trawniki – zieleńce, rabaty). Obszar tych terenów podzielony został do obsługi na 40 rejonów z czego 33 rejonu obsługują służby Spółdzielni, zaś 7 rejonów obsługuje firma zewnętrzna.

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

### ***Dane finansowe za 2016 rok***

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok obejmuje:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **120 331 378,78 zł.**



- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 wykazujący:
  - a) zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie **3 059 082,25 zł.**,
  - b) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) – (znak minus) **2 610 240,00 zł.**, wykazuje sumy:
    - nadwyżek przychodów nad kosztami – (znak plus) **117 007,94 zł.**,
    - nadwyżek kosztów nad przychodami – (znak minus) **2 220 558,01 zł.**, w pozycji tej zawarta jest kwota kosztów niepokrytych wpływami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez PSM L-W,
    - Kwota wykorzystanej nadwyżki bilansowej przeznaczonej na remonty mienia Spółdzielni – (znak minus) **506 689,93 zł.**
- 3) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2016 rok obrotowy wykazujący zmniejszenie kapitałów o kwotę **2 194 472,35 zł.**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za 2016 rok obrotowy wykazujący przyrost środków pieniężnych o **2 924 815,84 zł.**
- 5) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest co roku poddawane badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą PSML-W.

W roku 2016 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.

Sprawozdanie finansowe wraz z raportem i opinią biegłych rewidentów zostanie rozpatrzone przez Radę Nadzorczą i przedstawione Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

### **Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2016 r.:**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Wartość aktywów trwałych   | <b>77 118 112,02 zł.</b> |
| w tym:  |                          |
| – wartości niematerialne i prawne   | 22 171,86 zł.            |
| – rzeczowe aktywa trwałe  | 77 076 878,16 zł.        |
| – długoterminowe rozliczenia finansowe związane z aktywami z tytułu odroczonego podatku dochodowe | 19 062,00 zł.            |
| 2. Wartość aktywów obrotowych   | <b>43 213 266,76 zł.</b> |
| z tego:   |                          |
| – zapasy  | 28 003,99 zł.            |
| – należności krótkoterminowe  | 5 521 745,68 zł.         |
| – inwestycje krótkoterminowe  | 34 497 168,30 zł.        |
| – krótkoterminowe rozliczenia   |                          |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| międzyokresowe                                     | 3 166 348,79 zł.          |
| <b>3. Wartość kapitałów w pasywach bilansu</b>     | <b>98 831 349,48 zł.,</b> |
| w tym zysk netto 3 059 082,25 zł.                  |                           |
| <b>4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>   | <b>21 500 029,30 zł.,</b> |
| w tym:   |                           |
| – rezerwy na zobowiązania                          | 1 355 060,67 zł.          |
| – zobowiązania krótkoterminowe                     | 18 846 732,29 zł.         |
| <i>(z tytułu dostaw i usług 14 061 160,52 zł.)</i> |                           |
| <i>(pozostałe zobowiązania 1 429 738,90 zł.)</i>   |                           |
| <i>(fundusze specjalne 3 355 832,87 zł.)</i>       |                           |
| – rozliczenia międzyokresowe bierne                | 1 298 236,34 zł.          |

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2016 i na ten sam dzień roku ubiegłego (tj.31.12.2015 r.), stwierdza się wzrost sumy bilansowej o 1 487 557,72 zł. tj. o 1,3%.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 2 781 304,45 zł., co spowodowało spadek tych aktywów o 3,5 %, przy czym przeniesienie praw do lokali na odrębną własność spowodowało zmniejszenie wartości bilansowej majątku trwałego netto o 411 600,40 zł. (w roku poprzednim 346 299,69 zł.), natomiast w wyniku „starzenia się” majątku (umorzenia) jego wartość zmalała o 2 397 696,74 zł.

Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień poprzedniego roku, wzrosły o 11,0 %, tj. o kwotę 4 268 862,17 zł., w tym:

- stan zapasów zmniejszył się o 688 897,76 zł.,
- należności krótkoterminowe zwiększyły się o 968 557,74 zł.
- stan inwestycji krótkoterminowych wzrósł o 2 924 815,84 zł.
- kwota krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wzrosła o 1 064 386,35 zł.

W aktywach bilansu – w poz. „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”, których kwota na ostatni dzień 2016 r. wyniosła 3 166 348,79 zł., zaprezentowana została suma ujemnych wyników z nieruchomości, na których takie wyniki wystąpiły oraz kwota nadwyżki kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (SOiK) niepokrytej wpływami od członków na tę działalność (0,05 zł/m<sup>2</sup> p.u.).

Łączna kwota wykazana w aktywach bilansu z w.w. tytułów (roczne wyniki ujemne) wynosi 2 727 247,94 zł., z czego:

- kwota stanowiąca sumę wyników ujemnych – 1 259 164,24 zł.
- kwota kosztów SOiK – 961 393,77 zł.
- wykorzystanie nadwyżki bilansowej z lat poprzednich na remonty mienia Spółdzielni – 506 689,93 zł.

Natomiast suma wyników dodatnich w kwocie 117 007,94 zł. została zaprezentowana odpowiednio w pasywach bilansu, jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów”. Wynik ogółem (2 727 247,94 zł.(-) 117 007,94 zł.) jest wynikowa kwotą niedoboru wpływów w wysokości 2 610 240,00 zł.

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale wg stanu na ostatni dzień 2016 roku wynosiła 6 127 837,96 zł., na ostatni dzień roku 2015 była to kwota 6 079 260,82 zł. co oznacza przyrost zaległości o 48 577,14 zł..

Na wątpliwe należności istniejące powyżej trzech miesięcy, a przede wszystkim na te, które nie posiadają zabezpieczenia w postaci wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (tj. w szczególności wszystkie zaległości lokali wyodrębnionych oraz lokali w najmie), konieczne było utworzenie odpisów aktualizacyjnych w ciężar kosztów. Łączna kwota tych odpisów to 1 499 779,75 zł. na zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i 50 430,35 zł. w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za lokale użytkowe.

Niepokojącym zjawiskiem jest przyrost zadłużeń w grupie osób, które przekształciły spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych w odrębną własność gdzie wzrost zadłużeń wyniósł 99 353,18 zł..

W pasywach bilansu nastąpił spadek funduszy własnych (kapitałów) Spółdzielni o 2 194 472,35 zł., tj. o 2,2 %, przy czym:

- fundusze podstawowe (mieszkaniowy, budowlany, zasobów mieszkaniowych) zmniejszyły się o 2 819 246,24 zł. – między innymi w wyniku odpisów umorzeniowych majątku, przeniesieniem lokali na odrębną własność itp.
- nastąpił przyrost kapitału zapasowego (funduszu zasobowego) o 420 604,77zł., głównie z powodu przeznaczania części nadwyżki bilansowej z roku ubiegłego na zasilenie tego funduszu (407 654,77 zł.) oraz z wpłat wpisowego przez nowych członków przystępujących do Spółdzielni.
- spadek w pozycji pasywów „zysk z lat ubiegłych” o 80 837,91 zł związany jest z przeznaczeniem przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni mniejszej części nadwyżki bilansowej niż w roku poprzednim na remonty mienia Spółdzielni (za rok 2015 – 135 900,00 zł., a za rok 2014 – 587 527,84 zł.).
- wykazana w bilansie kwota zysku netto za rok 2016 jest wyższa o 285 007,03 zł. niż za rok poprzedni. Z kwoty zysku netto w wysokości 3 059 082,25 zł w propozycji podziału wyniku finansowego, przedstawionej przez Zarząd Spółdzielni kwota 907 320,00 zł winna zostać spożytkowana na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach (w roku 2015 kwota ujemnych wyników wyniosła 248 933,61 zł..

Wykazany w części B. pasywów bilansu stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania uległ podwyższeniu o 3 682 030,07 zł.

Powyższe wynika głównie z rozrachunków z dostawcami towarów i usług a także z zobowiązań Spółdzielni z tytułu rozliczenia mediów z użytkownikami lokali. W roku 2015 kwota z tytułu rozliczenia mediów z użytkownikami lokali wyniosła 5 217 316,22 zł, natomiast w 2016 roku 5 751 436,73 zł.. wobec czego jest wyższa od kwoty z roku poprzedniego o 534 120,51 zł.

Kwota funduszy specjalnych wzrosła o 1 455 317,48 zł., w tym podstawowy fundusz specjalny – fundusz remontowy, wzrósł o 649 379,57 zł..

Stan funduszu remontowego na początek roku wynosił 1 759 655,79 zł., na ostatni dzień roku obrotowego 2 409 035,36 zł. W ciągu roku obrachunkowego 2016 nastąpiło zwiększenie funduszu remontowego o kwotę 11 729 193,64 zł., oraz dokonano wydatków z tego tytułu w wysokości 11 079 814,07 zł.

Ponadto zgodnie z Uchwałą Walnego nr 14/2016 Walnego Zgromadzenia PSML–W z dnia 14 czerwca 2016 roku w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015 przeznaczono kwotę w wysokości 815 400,00 zł. na zasilenie funduszu inwestycyjnego Spółdzielni.

Bilans Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej wg stanu na 31.12.2016 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 2016             | wyniosły | 69 093 453,05 zł.             |
| – wartość sprzedanych materiałów            |          | 172 619,23 zł.                |
| – pozostałe koszty operacyjne               |          | 416 682,91 zł.                |
| – koszty finansowe                          |          | <u>65,27 zł.</u>              |
| Razem koszty                                |          | 69 682 820,46 zł.             |
| – przychody netto ze sprzedaży              |          | 69 619 620,79 zł.             |
| – zmiana stanu produktów (znak „-,“)        |          | – 753 008,36 zł.              |
| – przychody ze sprzedaży materiałów         |          | 172 619,23 zł.                |
| – pozostałe przychody operacyjne            |          | 790 757,25 zł.                |
| – przychody finansowe                       |          | <u>869 098,80 zł.</u>         |
| Razem przychody                             |          | 70 699 087,71 zł.             |
| Zysk brutto na działalności Spółdzielni     |          | 1 016 267,25zł.               |
| w tym:                                      |          |                               |
| – wynik na działalności GZM (ujemny)        |          | – 2 103 550,07 zł.            |
| – kwota wykorzystanej nadwyżki bilansowej   |          | <u>– 506 689,93 zł.</u>       |
|   |          | <i>Łącznie – 2 610 240,00</i> |
| – wynik brutto na działalności gospodarczej |          | + 3 626 507,25 zł.            |

po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys.  
567 425,00 zł., zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wniósł  
3 059 082,25 zł.

Wynik na działalności GZM w kwocie wskazanej powyżej stanowi „per saldo” :  
– sumy wyników ujemnych na nieruchomościach i wyniku SOiK –  
2 220 558,01 zł.  
– sumy wyników dodatnich na nieruchomościach + 117 007,94 zł.  
– kwoty wykorzystanej nadwyżki bilansowej – 506 689,93 zł.

Kwota 506 689,93 zł. stanowiącą kwotę niewykorzystanej nadwyżki bilansowej z roku 2014 w wysokości 370 789,93 zł. oraz z podziału nadwyżki bilansowej z roku 2015 w wysokości 135 900,00 zł.. wykorzystana została w roku 2016 na remonty nieruchomości do wspólnego korzystania w osiedlach oraz na remonty lokali własnych Spółdzielni.

Na etapie planowania, tj. przy zatwierdzaniu planu finansowo-gospodarczego na 2016 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, lecz niebędące członkami PSML-W, wnoszą stawkę eksploatacyjną równą planowanym kosztom, z tego powodu, że pożytki przysługują wyłącznie członkom spółdzielni.

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 2016 rok:

(dane w złotych)

| L.p.   | Wyszczególnienie  | Koszty               | Wpływy               | Wynik               |
|--|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| <b>A. EKSPLOATACJI LOKALI</b>                                      |   |                      |                      |                     |
| 1.   | Lokale mieszkalne (w kosztach uwzględniona została kwota niedoboru wpływów za wodę w wysokości 620 tys. zł. | 29 075 582,54        | 27 922 376,14        | - 1 153 206,40      |
|  | Pozostałe koszty zimnej wody i kanalizacji  | 8 825 764,81         | 8 791 381,46         | - 34 383,35         |
| 2.   | Lokale użytkowe własnościowe prawo oraz odrębna własność  | 737 256,23           | 780 474,20           | 43 217,97           |
| 3.   | Garaże (z wyłączeniem wynajmowanych)  | 282 768,52           | 284 984,00           | 2 215,48            |
| <b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ</b> |   |                      |                      |                     |
|  |   | 1 221 788,72         | 260 394,95           | - 961 393,77        |
| C. 1.  | Garaże wynajmowane  | 216 832,69           | 318 367,45           | 101 534,76          |
| 2.   | Lokale użytkowe wynajmowane   | 1 069 555,75         | 2 731 301,74         | 1 661 745,99        |
| 3.   | Działalność produkcyjna sprzedaż domów  | 905 693,59           | 1 098 999,99         | 193 306,40          |
| 4.   | Pożytki brutto z części wspólnych nieruchomości   | 6 560,92             | 197 391,43           | 190 830,51          |
| 5.   | Pożytki brutto z innych nieruchomości   | 13 143,88            | 246 970,43           | 233 826,55          |
| D.   | POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ: sprzedaż usług niematerialnych, materiałów itp..                                     | 84 024,96            | 86 180,13            | 2 155,17            |
| E.   | Wykorzystanie nadwyżki bilansowej   | 506 689,93           |                      | - 506 689,93        |
| F.   | Pozostała działalność operacyjna  | 416 682,91           | 790 757,25           | 374 074,34          |
| G.   | Pozostała działalność finansowa   | 65,27                | 869 098,80           | 869 033,53          |
| H.   | <b>WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM</b>   | <b>43 362 410,72</b> | <b>44 378 677,97</b> | <b>1 016 267,25</b> |
|  | w tym:  |                      |                      |                     |
|  | a) dotyczące działalności GZM   |                      |                      | - 2 610 240,00      |
|  | b) wynik z działalności gospodarczej brutto   |                      |                      | 3 626 507,25        |
| I.   | Podatek dochodowy CIT   |                      |                      | 567 425,00          |
| J.   | <b>WYNIK FINANSOWY NETTO</b>  |                      |                      | <b>3 059 082,25</b> |
| K.   | KOSZTY I PRZYCHODY MEDIA KOMUNALNE<br>w tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi                   | 27 073 418,10        | 32 824 854,83        | 5 751 436,73        |
|  | - wynik z tytułu mediów komunalnych do rozliczenia z użytkownikami lokali                                   |                      |                      | - 5 751 436,73      |
| L.   | Produkcja w toku  | - 753 008,36         |                      | 753 008,36          |
| M.   | <b>OGÓŁEM PSML-W</b>  | <b>69 682 820,46</b> | <b>77 203 532,80</b> | <b>7 520 712,34</b> |

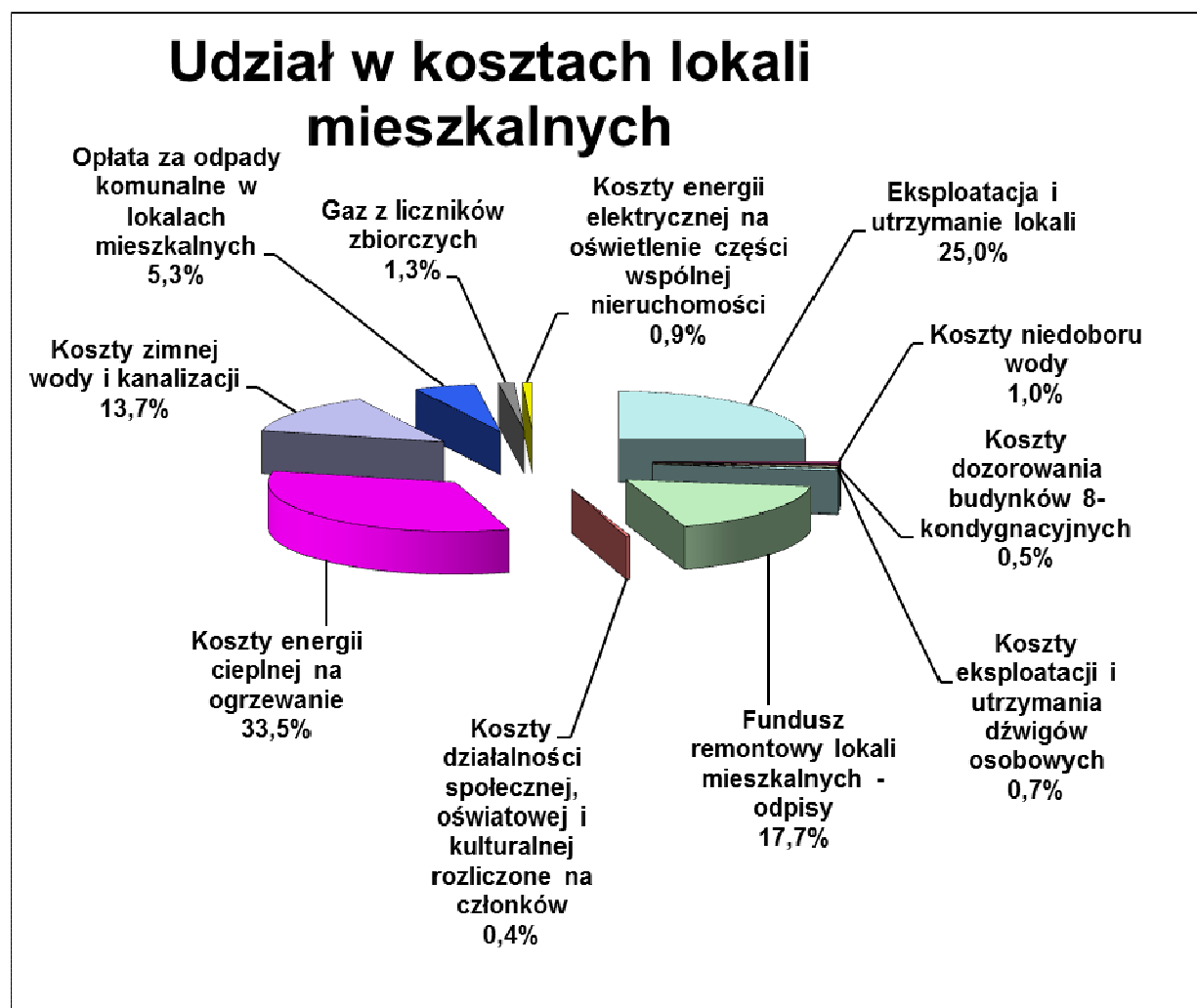
Największy udział obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, to obciążenia za dostarczane do mieszkań „media” komunalne, natomiast eksploatacja i utrzymanie lokali to tylko 25% wydatków.

Koszty energii ciepłej stanowią prawie 33,5% kosztów, koszty wody 13,7%. Opłata za odpady komunalne tzw. „podatek śmieciowy” 5,3%.

Natomiast 17,7% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

W okresie 2011-2016 udział kosztów energii ciepłej zwiększył się o 4,3%, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków o 3,2%. Natomiast udział kosztów zależnych od spółdzielni, tj; kosztów eksploatacji i utrzymania zmniejszył się o 1,7%, a odpisów na fundusz remontowy o 5,4%.

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



## Zestawienie struktur kosztów lokali mieszkalnych w latach 2011-2016

| Wyszczególnienie  | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Udział        | Udział        | Udział        | Udział        | Udział        | Udział        |
| Eksploatacja i utrzymanie lokali  | 26,7%         | 26,5%         | 25,8%         | 26,2%         | 24,9%         | 25,0%         |
| Koszty niedoboru wody   | 0,8%          | 0,9%          | 0,7%          | 0,7%          | 0,8%          | 1,0%          |
| Koszty dozorowania budynków 8-kondygnacyjnych                                   | 0,5%          | 0,5%          | 0,5%          | 0,5%          | 0,5%          | 0,5%          |
| Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych                              | 1,1%          | 1,1%          | 0,7%          | 0,8%          | 0,8%          | 0,7%          |
| Fundusz remontowy lokali mieszkalnych - odpisy                                  | 23,1%         | 20,9%         | 20,4%         | 19,5%         | 18,5%         | 17,7%         |
| Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczone na członków | 0,8%          | 0,8%          | 0,5%          | 0,5%          | 0,4%          | 0,4%          |
| Koszty energii cieplnej na ogrzewanie   | 29,2%         | 29,8%         | 31,7%         | 32,7%         | 33,8%         | 33,5%         |
| Koszty zimnej wody i kanalizacji  | 10,5%         | 11,7%         | 12,4%         | 12,5%         | 13,1%         | 13,7%         |
| Opłata za odpady komunalne w lokalach mieszkalnych                              | 4,7%          | 5,0%          | 4,3%          | 3,7%          | 4,5%          | 5,3%          |
| Gaz z liczników zbiorczych  | 2,0%          | 2,1%          | 1,8%          | 1,9%          | 1,6%          | 1,3%          |
| Koszty energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej nieruchomości        | 0,7%          | 0,8%          | 1,2%          | 1,0%          | 1,0%          | 0,9%          |
| <b>Razem lokale mieszkalne</b>  | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

### Propozycje podziału wyniku finansowego:

Biorąc pod uwagę sposób ustalenia wysokości stawek eksploatacyjnych dla członków PSML-W, tj. w wysokości niższej (o 0,167 zł/m<sup>2</sup> p.u), nie pokrywającej wysokość planowanych kosztów oraz uzyskane powyżej wyniki za 2016 rok, Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu następujący sposób podziału nadwyżki bilansowej wygospodarowanej za 2016 rok w wysokości **3 059 082,25 zł.:**

- po przeznaczeniu kwoty **154 572,71 zł. netto** (190 830,51 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 (**2 904 509,54 zł. netto**) proponuje się rozliczyć następująco:

- 1) **907 320,00 zł.** - na pokrycie ujemnych wyników na nieruchomościach,
- 2) **961 393,77 zł.** - na pokrycie części kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, przewyższających wpływy z tytułu naliczeń opłat od członków na cele SOiK,
- 3) **135 795,77 zł.** – na zasilenie funduszu zasobowego,
- 4) **900 000,00 zł.** – na zasilenie funduszu inwestycyjnego, z którego realizowane mogą być inwestycje dot. mienia Spółdzielni, np. modernizacje pawilonów wynajmowanych, nowe parkingi, place zabaw itp..



Podsumowując rok 2016, należy podkreślić, że 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 31.12.2016 r. wynosi **2,12**, 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.

### ***Zadłużenia z tytułu opłat za lokale***

W Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej kwota zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe na dzień 31.12.2016 r. wyniosła **6 127 837,96 zł.**, z czego z tytułu opłat za:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| – lokale mieszkalne | 5 707 341,40 zł. |
| – garaże            | 12 162,64 zł.    |
| – lokale użytkowe   | 408 333,92 zł.   |

---

---

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>OGÓŁEM ZADŁUŻENIE</b> | <b>6 127 837,96 zł.</b> |
|--------------------------|-------------------------|

Na ostatni dzień roku ubiegłego kwota zadłużenia ogółem wynosiła **6 079 260,82 zł.**, w związku z powyższym w ciągu 2016 roku nastąpił niewielki wzrost kwoty zaległości o 48 577,14 zł. z tego:

|                                       |            |               |
|---------------------------------------|------------|---------------|
| – z tytułu opłat za lokale mieszkalne | - spadek o | 7 984,03 zł.  |
| – z tytułu opłat za garaże            | - spadek o | 3 352,94 zł.  |
| – z tytułu opłat za lokale użytkowe   | - wzrost o | 59 914,11 zł. |

W związku z tym, że kwota należności nieprzekraczająca 1 miesięcznego wymiaru opłat wynosi 601 461,11 zł., w tym:

|   |                |
|---|----------------|
| - w przypadku lokali mieszkalnych                 | 506 090,23 zł. |
| - w przypadku garaży                              | 5 227,89 zł.   |
| - lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem       | 20 614,63 zł.  |
| - lokali użytkowych z odrębną własnością          | 3 374,89 zł.   |
| - lokali wynajmowanych i z tytułu dzierżaw terenu | 66 153,47 zł.  |

pozostała kwota 5 526 376,85 zł. stanowi już zadłużenie użytkowników lokali (w tym 52 077,61 zł. należności od byłych najemców lokali użytkowych).

*Poniższa tabela przedstawia zadłużenia lokali mieszkalnych w podziale na tytuły własności do lokali.*

| Wyszczególnienie                            | Stan na<br>31.12.2016 | Stan na<br>31.12.2015 | Różnica<br>2016 (-) 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| lokale własnościowe<br>(członkowie)         | 1 533 159,35          | 1 518 364,63          | 14 794,72                |
| lokale własnościowe<br>bez członkostwa      | 1 553 403,29          | 1 441 722,76          | 111 680,53               |
| lokatorskie                                 | 321 857,12            | 375 389,81            | -53 532,69               |
| odrębna własność                            | 1 232 173,36          | 1 132 820,18          | 99 353,18                |
| pozostałe ( najem i bez<br>tytułu prawnego) | 1 066 748,28          | 1 247 028,05          | -180 279,77              |
| <b>RAZEM</b>                                | <b>5 707 341,40</b>   | <b>5 715 325,43</b>   | <b>-7 984,03</b>         |

Wskaźnik zaległości ogółem za lokale na 31.12.2016 r. – liczony jako wskaźnik procentowy łącznej kwoty zaległości za lokale do rocznych naliczeń opłat - w skali Spółdzielni - ukształtował się na poziomie **8,64 %** (za 2015 rok wynosił 8,75 %).

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniósł **8,87 %** (za rok 2015 wyniósł 9,09%).

#### Zestawienie zaległości w opłatach za mieszkania

(\*)- z wyłączeniem ilości osób wpłacających z opóźnieniem ( tj. zadłużenie do 1 m-ca)

| Przedział zadłużenia<br>w miesiącach | Ilość<br>dłużników | Struktura<br>% | Kwota<br>zadłużenia | Struktura<br>% |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| do 1 miesiąca                        | (*)                | –              | 506 090,23          | 8,87           |
| od 1 do 2 miesięcy                   | 694                | 46,05          | 452 856,65          | 7,93           |
| od 2 do 3 miesięcy                   | 222                | 14,73          | 269 200,86          | 4,72           |
| od 3 do 6 miesięcy                   | 234                | 15,53          | 483 108,00          | 8,46           |
| od 6 do 12 miesięcy                  | 120                | 7,97           | 484 393,15          | 8,49           |
| Powyżej 12 miesięcy                  | 237                | 15,72          | 3 511 692,51        | 61,53          |
| <b>RAZEM</b>                         | <b>1 507</b>       | <b>100 %</b>   | <b>5 707 341,40</b> | <b>100 %</b>   |

w tym:

#### Zaległości w opłatach za mieszkania - odrębna własność

| Przedział zadłużenia<br>w miesiącach | Ilość<br>dłużników | Struktura<br>% | Kwota<br>zadłużenia | Struktura<br>% |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| do 1 miesiąca                        | (*)                | -              | 182 404,49          | 14,80          |
| od 1 do 2 miesięcy                   | 241                | 52,16          | 152 118,38          | 12,35          |

|                     |            |              |                     |              |
|---------------------|------------|--------------|---------------------|--------------|
| od 2 do 3 miesięcy  | 76         | 16,45        | 94 352,35           | 7,66         |
| od 3 do 6 miesięcy  | 68         | 14,72        | 130 789,86          | 10,61        |
| od 6 do 12 miesięcy | 31         | 6,71         | 128 842,79          | 10,46        |
| Powyżej 12 m-cy     | 46         | 9,96         | 543 665,49          | 44,12        |
| <b>RAZEM</b>        | <b>462</b> | <b>100 %</b> | <b>1 232 173,36</b> | <b>100 %</b> |

Wskaźnik zaległości w opłatach za garaże wyniósł - **1,62 %**.

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale użytkowe wyniósł **6,96 %**.

Kwoty zadłużenia w podziale na poszczególne tytuły własności ukształtowały się następująco:

|   |                |
|---|----------------|
| lokale przydzielone na warunkach własnościowego prawa | 45 995,11 zł.  |
| lokale wyodrębnione (odrębna własność)                | 7 550,04 zł.   |
| lokale wynajmowane, dzierżawy gruntu i pozostałe      | 302 711,16 zł. |
| należności od byłych najemców i dłużników             | 52 077,61 zł.  |

**Tabele nr 5, 6 i 7** zawierają dane porównawcze zaległości w opłatach za lokale na ostatni dzień roku 2015 i 2016 (*kwoty zaległości wykazano w złotych*).

Tabela nr 5 – wskaźniki zaległości.

Tabela nr 6 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże.

Tabela nr 7 – struktura ilościowo – wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe.

Kwota zadłużenia w poszczególnych kwartałach roku jest zmienna. Najwięcej opóźnień w opłatach zauważa się w II-gim i III-cim kwartale roku. Brak wpływów z tytułu opłat za lokale jest sytuacją niekorzystną, gdyż może w przyszłości 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 zasądzonego 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, z którymi można drogą ugody wynegocjować odroczenie terminu

spłaty zadłużenia (w szczególności ustalenie wysokości rat spłaty), zmusza do zastosowania bardziej radykalnych metod. W tym celu Spółdzielnia zawarła umowy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem (windykacją) zaległości, współpracuje również z KRD (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 wykluczenie 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 wyniku działań Spółdzielni w 2016 roku odzyskano sześć lokali zajmowanych przez osoby z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym. Uzyskanie dwóch lokali od Gminy Płock, umożliwiło w jednym przypadku przeprowadzenie przymusowej eksmisji z udziałem komornika do lokalu przy ulicy Otolińskiej 23. Natomiast w drugim przypadku dzięki staraniom Spółdzielni doprowadzono do dobrowolnej przeprowadzki dłużników do drugiego podstawionego lokalu socjalnego przy ulicy Otolińskiej 23. W pozostałych czterech przypadkach nastąpiło dobrowolne opuszczenie zajmowanych lokali z tego w dwóch przypadkach zasiedlenie mniejszych lokali odzyskanych przez Spółdzielnię i w dwóch pozostałych zasiedlenie lokali poza zasobami Spółdzielni.

W wyniku rozliczenia wkładów mieszkaniowych zwolnionych lokali nastąpiło pokrycie dotychczasowych zadłużeń.

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 wieczyste.

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 podstawowe działania Zarządu i pracowników, dotyczące czynności windykacyjnych:

1. W ciągu 2016 r wysłanych zostało 12 563 informacji do użytkowników lokali o stanie ich kont opłat za mieszkanie oraz około 1005 powiadomień dotyczących garaży - (uzgodnień salda konta opłat);
2. Do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne za okres 2-3 miesięcy wysłano 2 370 monitów ( w roku 2015 wysłano 1868 monitów) oraz 37 monitów - za garaże (w roku poprzednim 37);
3. Wysyłano 1907 monitów, 348 wezwań do zapłaty (przedsądowe) dłużnikom posiadającym zadłużenie obejmujące okres od 3 miesięcy i więcej, 43 monity za garaże, 25 wezwań do zapłaty należności przed wystąpieniem do komornika o wszczęcie egzekucji z nieruchomości oraz 295 wezwań do dobrowolnej zapłaty (przed wystąpieniem do komornika o wszczęcie egzekucji) oraz 131 wniosków o nadanie klauzuli wykonalności.
4. W 2016 roku skierowano do sądu 301 pozwów o zapłatę należności z tytułu opłat za mieszkanie (bez kosztów zastępstwa procesowego) na łączną kwotę 1 213 228,61 zł. Skierowano 99 wniosków o wszczęcie egzekucji do Komornika. (w tym 22 wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości oraz 2 wpisy do księgi wieczystej o toczącej się egzekucji).
5. Ponadto Dział Prawny w tym okresie skierował do sądu 1 pozew o zapłatę , 1 pozew o udostępnienie lokalu na przegląd gazowy, 1 sprawa o stwierdzenie nabycia spadku, 5 reprezentacji w sprawie, 1 sprawa o udostępnienie lokalu na wymianę pionów, 2 pozwy o eksmisję, 2 pozwy o zapłatę ( lokal użytkowy i lokal mieszkalny) oraz 17 pozwów o odszkodowanie.
6. Rozpatrywanie pozostałych spraw związanych z zadłużeniem:
  - w sprawie rozłożenia zaległości na raty z tytułu opłat za mieszkanie – 83 odpowiedzi
  - w sprawie częściowego umorzenia odsetek w związku ze spłatą zadłużeń, bądź wzajemnej zamiany mieszkań, sprzedaży – 85 odpowiedzi.
  - na sprawy różne (dot. uzgodnień salda, spłat zaległości, prolongaty w spłacie zadłużenia ) – 71 odpowiedzi.
8. Urząd Miasta wydał w okresie sprawozdawczym 1526 decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Kwota wpłacona na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wyniosła 1 957 974,60 zł.

Zestawienie dodatków mieszkaniowych w poszczególnych latach:

| Rok         | Ilość decyzji | Kwota dodatku mieszkaniowego |
|-------------|---------------|------------------------------|
| <b>2013</b> | 1623          | 1 966 052,57                 |
| <b>2014</b> | 1682          | 1 988 689,50                 |
| <b>2015</b> | 1548          | 1 876 239,41                 |
| <b>2016</b> | 1526          | 1 957 974,60                 |

9. W 2016 roku Spółdzielnia korzystała ze współpracy z firmą windykacyjną oraz kancelarią prawniczą, w zakresie odzyskiwania zaległości. Odzyskane za ich pośrednictwem kwoty wyniosły 628 016,58 zł.
10. Na liście dłużników Krajowego Rejestru Dłużników wpisanych jest łącznie 18 osób (2 dłużników z Osiedla Kochanowskiego, 7 z osiedla Tysiąclecia, 2 dłużników z osiedla Łukasiewicza, 3 z osiedla Dworcowa, 4 z osiedla Rembielińskiego).
11. Spółdzielnia poinformowała mieszkańców budynków o wysokości zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne poszczególnych budynków, wywieszając kwoty zadłużeń w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.

Podstawowym zadaniem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w roku następnym i kolejnych latach, jest utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym sprawne zarządzanie. Będzie to możliwe w szczególności poprzez intensyfikację działań mających na celu zahamowanie przyrostu zadłużenia użytkowników lokali.

### ***Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna PSML-W w 2016 roku***

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

W kosztach tej działalności uczestniczą członkowie Spółdzielni. Znaczna część kosztów pokrywana jest z nadwyżki bilansowej netto, o czym decyduje corocznie Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Nieznaczną pomocą we finansowaniu jest odpłatność za korzystanie z tej działalności przez osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz wynajmu sal.

Działalność społeczną, oświatową i kulturalną 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 2016 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 PSM L-W** - 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.

Głównymi kierunkami pracy SDK było:

- prowadzenie sekcji i kół zainteresowań dla dzieci, młodzieży i dorosłych
- rozwijanie amatorskiej twórczości artystycznej,
- edukacja kulturalna i wychowanie przez sztukę , rozbudzanie i wspomaganie społecznej aktywności kulturalnej.
- organizowanie różnych form kulturalnego wypoczynku o zasięgu ogólnomiejskim - festyny dla dzieci i rodzinne, happeningi artystyczne, koncerty muzyki i poezji, turnieje wiedzy dla uczniów , turnieje integracyjne, przeglądy amatorskiej twórczości artystycznej dzieci, młodzieży i dorosłych, festiwale i konkursy piosenki i plastyczne, koncerty poetycko – muzyczne, imprezy i spotkania okolicznościowe, zabawy choinkowe.

Na szczególną uwagę zasługują zajęcia z dziećmi i młodzieżą w czasie ferii zimowych i wakacji. Głównym celem organizowanych przez SDK Akcji Zima i Akcji Lato było zagospodarowanie czasu wolnego, umożliwienie dzieciom i młodzieży uczestnictwa w imprezach i zajęciach sportowo – ruchowych, kształtowanie u dzieci kultury bycia, pozytywnych wzorców zachowań i współpracy w grupie jak również twórcze aktywizowanie dzieci poprzez udział w działaniach plastycznych, muzycznych i tanecznych. W Akcji Zima 2016 wzięło udział 86 dzieci. Natomiast w Akcji Lato 2016 uczestniczyło 301 dzieci w 4 blokach tematycznych.

W ramach działalności w SDK prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 31 sekcji, skupiające dzieci, młodzież i dorosłych , w tym emerytów, w których uczestniczyło 569 osób.
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 39 imprez, w których uczestniczyło 15 979 osób.
- Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez SDK – 10 imprez, w których 8 700 osób.
- Udział Spółdzielczego Domu Kultury w wyjazdowych 7 imprezach w których uczestniczyło 202 wykonawców.

- Wystawy - okolicznościowe, prac plastycznych i rzeźby osób niepełnosprawnych, fotograficzne, modeli aut i rakiet z kolekcji W. Krzywińskiego – 11 wystaw, 5500 zwiedzających ekspozycje.

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

SDK współpracował z organizacjami mieszczącymi się w placówce tj. z Kołem Wędkarskim PSM L-W, Uczniowskim Klubem Sportowym Judo „Eljot”, Płockim Stowarzyszeniem Twórców Kultury, Filią nr.4 Książnicy Płockiej, Ogniskiem Artystycznym, Radą Mieszkańców Osiedla Tysiąclecia.

Klub może się pochwalić osiągnięciami:

1. Chóru Serenada , który zajął II miejsce podczas konkursu Amatorskiej Twórczości Zespołów Senioralnych pn *Mikrofon Seniora*
2. Wygranymi eliminacjami w Soczewce oraz uczestnictwem w Finale Ogólnopolskiego Konkursu Piosenki Dziecięcej i Młodzieżowej pn *Tężowe Piosenki Jana Wojdaka* w Krakowie
3. Udziałem dziecka z klubu plastycznego w konkursie plastycznym ogłoszonym przez Krajową Radę Spółdzielczą i wyróżnieniem pracy dziewczynki ( lat 9) poprzez umieszczenie rysunku w kalendarzu „Rysunki dzieci ze Spółdzielczych Domów Kultury”.

**Klub Osiedla Kochanowskiego PSM L-W** - zgodnie z założeniami programowymi w roku 2016 uwzględniał przede wszystkim potrzeby mieszkańców osiedla Kochanowskiego, realizując podstawowe cele działalności jakimi są: rozwój kultury i sztuki, edukacja kulturalna dzieci i młodzieży. Głównymi kierunkami działalności Klubu Osiedla Kochanowskiego w roku 2016 było: programowanie i upowszechnianie kultury, sztuki i wiedzy, upowszechnianie amatorskiego Rychu artystycznego, organizacja zajęć klubowych, organizacja imprez i różnorodnych form kulturalnego wypoczynku, integracja środowiska lokalnego.

Realizując powyższe kierunki działalności w okresie sprawozdawczym w placówce zorganizowano i przeprowadzono:

- Imprezy zorganizowane w placówce - 20 imprez oraz 1 wystawa – udział 1540 osób
- Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez klub – 2 imprezy – 1 400 uczestników



- Udział Klubu Kochanowskiego w wyjazdowych imprezach - w 7 imprezach uczestniczyło 21 wykonawców

W Klubie działało 16 stałych form pracy, skupiające dzieci, młodzież i dorosłych, w których uczestniczyło 270 osób.

Na szczególną uwagę zasługują zajęcia z dziećmi i młodzieżą w czasie trwania ferii zimowych i wakacji.

Głównym celem tych akcji była pomoc rodzicom w sprawowaniu funkcji wychowawczej i opiekuńczej nad dzieckiem oraz zapewnienie dzieciom możliwości aktywnego i bezpiecznego spędzania czasu wolnego. W Akcji Zima uczestniczyło 39 osób – blok dwutygodniowy. Natomiast w Akcji Lato 122 dzieci w 4 blokach dwutygodniowych,

W roku 2016 Klub Osiedla Kochanowskiego otrzymał Dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 24 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka Pana Andrzeja Nowakowskiego oraz list z podziękowaniem za współpracę ze Strażą Miejską podczas organizowanej V wakacyjnej Przygody z Bezpieczeństwem.

**Klub Osiedla Łukasiewicza PSM L-W** – działalnością społeczno–kulturalną obejmował Osiedle Łukasiewicza i Rembielińskiego.

W 2016 roku działalność Klubu Łukasiewicza opierała się na prowadzeniu stałych, cotygodniowych zajęć oraz na organizowaniu imprez kulturalnych i edukacyjnych – rekreacyjnych.

Kontynuując tradycje różnorodnej i atrakcyjnej działalności klubów osiedlowych Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej za główne zadanie Klub postawił sobie uatrakcyjnianie życia codziennego nie tylko członkom Spółdzielni, ale także wszystkim mieszkańcom Osiedla „Rembielińskiego” i „Łukasiewicza”. Oferta klubu była na tyle wszechstronna, że każdy, bez względu na wiek czy zainteresowanie znalazł tu coś dla siebie.

Równocześnie realizowane były programy prozdrowotne z zakresu przeciwdziałania uzależnieniom oraz propagowanie zdrowego stylu życia. Klub wspomagał działania szkół i rodziny w zakresie edukacji i wychowania.

W ciągu 2016 roku podejmowane były inicjatywy edukacyjne, kulturalno –rozrywkowe oraz sportowe a także inicjatywy, w których realizację zaangażowane były stowarzyszenia oraz organizacje nie tylko kulturalno – oświatowe. Klub współpracował z lokalnymi mediami w celu pozyskania informacji oraz współdziałał podczas realizacji przedsięwzięć. Wspierane były amatorskie inicjatywy twórcze różnych środowisk oraz pokoleń począwszy od dzieci z Płockich Przedszkoli i Szkół, młodzież, osoby dorosłe oraz niepełnosprawne. Klub Osiedla „Łukasiewicza” współpracował z innymi placówkami kulturalno-oświatowymi, działającymi na terenie naszego miasta.

Imprezy masowe adresowane były zarówno dla mieszkańców osiedli jak i pozostałych mieszkańców Płocka. Klub jest miejscem wspólnej aktywności twórczej dzieci, młodzieży i dorosłych posługujących się językiem amatorskiej sztuki.

Dużym zainteresowaniem wśród dzieci i młodzieży cieszyły się zajęcia w ramach prowadzonej Akcji Zima 2016 i Akcji Lato 2016. Celem zajęć było zapewnienie dzieciom i młodzieży atrakcyjnych i bezpiecznych ferii zimowych i wakacji. W Klubie Osiedla Łukasiewicza w zajęciach interdyscyplinarnych Akcji Zima 2016 uczestniczyło 38 osób – blok dwutygodniowy. Natomiast w prowadzonych zajęciach wakacyjnych Akcji Lato 2016 uczestniczyło 136 dzieci w 4 blokach dwutygodniowych

W ramach prowadzonej działalności w Klubie Osiedla Łukasiewicza prowadzone były;

- Stałe formy pracy – 12 różnorodnych form pracy – uczestniczyło 225 osób
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce – 26 imprez oraz 3 wystawy – uczestniczyło 2140 osób
- Imprezy zewnętrzne współorganizowane przez klub – 10 imprez – 7 500 uczestników
- Udział Klubu Łukasiewicza w wyjazdowych imprezach - w 8 imprezach uczestniczyło 22 wykonawców

W 2016 roku Klub Osiedla Łukasiewicza otrzymał:

- Dyplom i podziękowania za współpracę przy organizacji 24 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy od Prezydenta Miasta Płocka Pana Andrzeja Nowakowskiego
- Podziękowania za uświetnienie występami artystycznymi w wykonaniu dzieci i młodzieży z placówki podczas spotkania wigilijnego dla seniorów organizowanego przez Polski Związek Emerytów Rencistów i Inwalidów.
- List z podziękowaniem za współpracę ze Strażą Miejską podczas organizowanej V wakacyjnej Przygody z Bezpieczeństwem.
- List gratulacyjny od Posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Piotra Zgorzelskiego

**Klub Osiedla Dworcowa PSM L-W** - 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.

Klub Osiedla „Dworcowa” PSML-W prowadził działalność na rzecz upowszechniania kultury i tradycji oraz rozwijanie talentów artystycznych i zainteresowań dla dzieci, młodzieży i osób dorosłych z Osiedla Dworcowa.

Do programu wprowadzone zostały zajęcia integrujące treści literackie, muzyczne i plastyczne.

Realizując cele wychowawcze i kształcące osobowość dziecka upowszechniane były następujące zagadnienia w sferze kultury i oświaty:

- różnorodne formy działalności w kierunku upowszechniania wiedzy, sztuki i kultury;
- prowadzenie sekcji, kół zainteresowań i klubów zgodnie z potrzebą społecznych grup środowiskowych;
- organizowanie różnych form kulturalnego wypoczynku w postaci festynów, koncertów i imprez okolicznościowych ;
- stała współpraca z przedszkolami i szkołami osiedlowymi oraz innymi placówkami kulturalno-oświatowymi w Płocku.

W ramach prowadzonej działalności w Klubie Osiedla „Dworcowa” prowadzone były:

- Stałe formy pracy – 13 różnorodnych form pracy - zapisanych 220 osób.
- Imprezy artystyczne zorganizowane w placówce 23 imprezy , w tym konkursy i turnieje oraz 5 wystaw – 2 700 uczestników.
- Udział Klubu Dworcowa w wyjazdowych imprezach - w 8 imprezach uczestniczyło 26 wykonawców

Dużym zainteresowaniem cieszyły się zajęcia Akcji Zima i Akcji Lato. Celem Akcji była organizacja czasu wolnego dzieci i młodzieży pozostających podczas ferii zimowych i wakacyjnej przerwy w mieście. W Akcji Zima wzięło udział 27 uczestników, w Akcji Lato wzięło udział 133 uczestników.

Zespoły artystyczne działające w klubie uczestniczyli w wielu imprezach zewnętrznych, w tym :

- udział chóru i kabaretu w IV Wiosennym Przeglądzie Chórów Senioralnych w Bielsku.
- udział chóru i kabaretu w XVIII Przeglądzie Twórczości Seniorów w Sierpcu.
- udział chóru w II Konkursie Amatorskiej Twórczości Zespołów Seniora w SDK.

W roku 2016 Klub Osiedla Dworcowa PSML - W otrzymał od Prezydenta Miasta Płocka Andrzeja Nowakowskiego 4 podziękowania za udział naszych zespołów artystycznych w 24 Finale Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy oraz podziękowanie za udział w VIII Jarmarku Tumskim 2016.

SDK i kluby osiedlowe współpracowały z wieloma zewnętrznymi organizacjami, instytucjami i firmami, m. in. z:

Wydziałem Zdrowia i Spraw Społecznych UM Płocka, Wydziałem Edukacji i Kultury UM Płocka,

Płockim Ośrodkiem Kultury i Sztuki, Młodzieżowym Domem Kultury,  
Polskim Związkiem Emerytów, Rencistów i Inwalidów,  
Komenda Miejską Policji w Płocku, Strażą Miejską Płock,

Radami Osiedli Kochanowskiego, Tysiąclecia, Łukasiewicza, Dworcowa,  
Radami Mieszkańców Osiedli Tysiąclecia, Łukasiewicza, Kochanowskiego,  
Dworcowa,  
Miejskimi Przedszkolami, Szkołami Podstawowymi, Gimnazjami, ZOO,  
Pogotowiem Ratunkowym w Płocku, Rejonowym Oddziałem PCK Płock,  
Polskim Związkiem Działkowców, Nove Kino Przedwiośnie,  
Stowarzyszeniem Uniwersytetu Uniwersytet Trzeciego Wieku,  
Książnicą Płocka, Muzeum Mazowieckie, Teatrem Dramatycznym w Płocku,  
Komendą Hufca ZHP  
i wiele innych instytucji, firm i stowarzyszeń tutaj nie wymienionych, którym  
dziękujemy za wspieranie i pomoc w działaniu klubów osiedlowych i SDK.

**Wykaz załączników:**

*Tabela nr 1 – Zestawienie gruntów w zasobach PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2016.*

*Tabela nr 2 – Zasoby PSM L-W według stanu na dzień 31-12-2016r.*

*Tabela nr 3 – Bilans PSM L-W na dzień 31-12-2016r*

*Tabela nr 4 – Rachunek zysków i strat za 2016 rok – (wariant porównawczy)*

*Tabela nr 5 – Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale za 2015–2016.*

*Tabela nr 6 – Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i garaże w latach 2015 – 2016.*

*Tabela nr 7– Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2015-2016.*

**Płock, dnia 09-03-2017r.**

**ZARZĄD PSML-W**

**ZESTAWIENIE GRUNTÓW W ZASOBACH PSML-W WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2016r.**
**Tabela nr 1**

| WYSZCZEGÓLNIENIE                                 | ZO-1          |                               | ZO-2          |                               | ZO-3          |                               | ZO-4          |                               | ZO-5          |                               | PSML-W        |                               |
|--|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|
|  | ilość działek | pow. działek w m <sup>2</sup> | ilość działek | pow. działek w m <sup>2</sup> | ilość działek | pow. działek w m <sup>2</sup> | ilość działek | pow. działek w m <sup>2</sup> | ilość działek | pow. działek w m <sup>2</sup> | ilość działek | pow. działek w m <sup>2</sup> |
| <b>Działki zlokalizowane w Płocku</b>            |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| <b>BUDYNKI MIESZKALNE</b>                        | <b>64</b>     | <b>103 351</b>                | <b>40</b>     | <b>84 935</b>                 | <b>41</b>     | <b>109 588</b>                | <b>38</b>     | <b>102 472</b>                | <b>67</b>     | <b>115 896</b>                | <b>250</b>    | <b>516 242</b>                |
| w tym:   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| własność   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| współwłasność                                    | 64            | 103 351                       | 39            | 83 041                        | 41            | 109 588                       | 38            | 102 472                       | 67            | 115 896                       | 249           | 514 348                       |
| wieczyste użytkowanie                            |               |                               | 1             | 1 894                         |               |                               |               |                               |               |                               | 1             | 1 894                         |
| <b>PAWILONY</b>                                  | <b>13</b>     | <b>8 784</b>                  | <b>19</b>     | <b>17 380</b>                 | <b>4</b>      | <b>4 581</b>                  | <b>4</b>      | <b>7 683</b>                  | <b>4</b>      | <b>8 193</b>                  | <b>44</b>     | <b>46 621</b>                 |
| w tym:   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| własność   | 4             | 967                           | 1             | 292                           |               |                               |               |                               |               |                               | 5             | 1 259                         |
| współwłasność                                    | 1             | 889                           | 5             | 1 919                         |               |                               |               |                               | 2             | 5 541                         | 8             | 8 349                         |
| wieczyste użytkowanie                            | 8             | 6 928                         | 13            | 15 169                        | 4             | 4 581                         | 4             | 7 683                         | 2             | 2 652                         | 31            | 37 013                        |
| <b>GARAŻE I BOKSY GARAŻOWE</b>                   | <b>17</b>     | <b>4 478</b>                  | <b>12</b>     | <b>4 062</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>27</b>     | <b>11 501</b>                 | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>56</b>     | <b>20 041</b>                 |
| w tym:   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| własność   | 3             | 1 318                         | 2             | 459                           |               |                               | 6             | 1 511                         |               |                               | 11            | 3 288                         |
| współwłasność                                    | 13            | 3 155                         | 9             | 3 478                         |               |                               | 21            | 9 990                         |               |                               | 43            | 16 623                        |
| wieczyste użytkowanie                            | 1             | 5                             | 1             | 125                           |               |                               |               |                               |               |                               | 2             | 130                           |
| <b>GARAŻ WIELOPOZIOMOWY</b>                      | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>1</b>      | <b>3 767</b>                  | <b>1</b>      | <b>3 767</b>                  |
| w tym:   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| własność   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               | 1             | 3 767                         | 1             | 3 767                         |
| <b>TERENY DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA W OSIEDLU</b> | <b>105</b>    | <b>46 134</b>                 | <b>52</b>     | <b>53 917</b>                 | <b>58</b>     | <b>56 173</b>                 | <b>54</b>     | <b>67 311</b>                 | <b>96</b>     | <b>71 870</b>                 | <b>365</b>    | <b>295 405</b>                |
| w tym:   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| własność   | 4             | 1 377                         | 2             | 4 428                         |               |                               |               |                               |               |                               | 6             | 5 805                         |
| wieczyste użytkowanie                            | 101           | 44 757                        | 50            | 49 489                        | 58            | 56 173                        | 54            | 67 311                        | 96            | 71 870                        | 359           | 289 600                       |
| <b>OGÓŁEM PŁOCK</b>                              | <b>199</b>    | <b>162 747</b>                | <b>123</b>    | <b>160 294</b>                | <b>103</b>    | <b>170 342</b>                | <b>123</b>    | <b>188 967</b>                | <b>168</b>    | <b>199 726</b>                | <b>716</b>    | <b>882 076</b>                |
| w tym:   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| własność   | 11            | 3 662                         | 5             | 5 179                         | 0             | 0                             | 6             | 1 511                         | 1             | 3 767                         | 23            | 14 119                        |
| współwłasność                                    | 78            | 107 395                       | 53            | 88 438                        | 41            | 109 588                       | 59            | 112 462                       | 69            | 121 437                       | 300           | 539 320                       |
| wieczyste użytkowanie                            | 110           | 51 690                        | 65            | 66 677                        | 62            | 60 754                        | 58            | 74 994                        | 98            | 74 522                        | 393           | 328 637                       |
| <b>Działki zlokalizowane w Bielsku</b>           |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| <b>Budynki mieszkalne</b>                        |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| wieczyste użytkowanie                            |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| <b>Garaże</b>                                    |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| wieczyste użytkowanie                            |               |                               | 1             | 798                           |               |                               |               |                               |               |                               | 1             | 798                           |
| <b>Ogółem w PSML-W</b>                           | <b>199</b>    | <b>162 747</b>                | <b>124</b>    | <b>161 092</b>                | <b>103</b>    | <b>170 342</b>                | <b>123</b>    | <b>188 967</b>                | <b>168</b>    | <b>199 726</b>                | <b>717</b>    | <b>882 874</b>                |
| w tym:   |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |               |                               |
| własność   | 11            | 3 662                         | 5             | 5 179                         | 0             | 0                             | 6             | 1 511                         | 1             | 3 767                         | 23            | 14 119                        |
| współwłasność                                    | 78            | 107 395                       | 53            | 88 438                        | 41            | 109 588                       | 59            | 112 462                       | 69            | 121 437                       | 300           | 539 320                       |
| wieczyste użytkowanie                            | 110           | 51 690                        | 66            | 67 475                        | 62            | 60 754                        | 58            | 74 994                        | 98            | 74 522                        | 394           | 329 435                       |

stan na dzień 31.12.2016 r.

| ZASOBY W PŁOCKU  |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            | Stan na dzień 31.12.2016 rok |  |
|--|-----------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------------|--|
| Wyszczególnienie   | ZO - 1    |                        | ZO - 2     |                        | ZO - 3     |                        | ZO - 4     |                        | ZO - 5     |                        | PSML-W     |                              |  |
|  | 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                           |  |
| <b>I. BUDYNKI MIESZKLANE</b>   |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| 1. ilość obiektów  | 52        | 52                     | 38         | 37                     | 38         | 38                     | 35         | 35                     | 39         | 39                     | 202        | 201                          |  |
| 2. ilość lokali ogółem   | 1 990     | 770                    | 2 906      | 1 029                  | 2 765      | 1 082                  | 2 195      | 982                    | 2 728      | 1051                   | 12 584     | 4 914                        |  |
| w tym:   |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| mieszkalnych   | 1 903     | 755                    | 2 874      | 1 023                  | 2 762      | 1 082                  | 2 174      | 981                    | 2 724      | 1051                   | 12 437     | 4 892                        |  |
| użytkowych   | 43        | 13                     | 32         | 6                      | 3          | 0                      | 21         | 1                      | 4          | 0                      | 103        | 20                           |  |
| garaży   | 44        | 2                      | 0          | 0                      | 0          | 0                      | 0          | 0                      | 0          | 0                      | 44         | 2                            |  |
| 3. Powierzchnia ogółem   | 94 067,02 | 38 071,72              | 125 230,40 | 44 946,59              | 121 143,94 | #####                  | 98 538,07  | 44 994,84              | 119 906,76 | 46 689,00              | 558 886,19 | 222 970,85                   |  |
| w tym:   |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| mieszkalna   | 90 276,48 | 36 791,70              | 121 981,02 | 44 123,30              | 121 054,02 | 48 268,70              | 97 796,73  | 44 938,74              | 119 829,46 | 46 689,00              | 550 937,71 | 220 811,44                   |  |
| użytkowa   | 3 081,27  | 1 249,04               | 3 249,38   | 823,29                 | 89,92      | 0,00                   | 741,34     | 56,10                  | 77,30      | 0,00                   | 7 239,21   | 2 128,43                     |  |
| 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                        |  |
| <b>II. PAWILONY WOLNOSTOJĄCE</b>   |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| 1. ilość obiektów  | 8         | 0                      | 14         | 1                      | 4          |                        | 4          | 0                      | 4          | 2                      | 34         | 3                            |  |
| 2. ilość lokali ogółem   | 23        | 0                      | 60         | 1                      | 13         |                        | 15         | 0                      | 66         | 3                      | 177        | 4                            |  |
| w tym:   |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| użytkowych   | 23        | 0                      | 60         | 1                      | 13         |                        | 15         | 0                      | 66         | 3                      | 177        | 4                            |  |
| mieszkalnych   | 0         | 0                      | 0          | 0                      | 0          |                        | 0          | 0                      | 0          | 0                      | 0          | 0                            |  |
| 3. Powierzchnia ogółem   | 3 984,75  | 0,00                   | 7 188,34   | 80,10                  | 1 595,41   |                        | 2 582,62   | 0,00                   | 4 709,43   | 1 058,48               | 20 060,55  | 1 138,58                     |  |
| w tym:   |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| użytkowa   | 3 984,75  | 0,00                   | 7 188,34   | 80,10                  | 1 595,41   |                        | 2 582,62   | 0,00                   | 4 709,43   | 1 058,48               | 20 060,55  | 1 138,58                     |  |
| mieszkalna   | 0,00      | 0,00                   | 0,00       | 0,00                   | 0,00       |                        | 0,00       | 0,00                   | 0,00       | 0,00                   | 0,00       | 0,00                         |  |
| <b>III. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W PŁOCKU</b>  |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| 1. ilość obiektów  | 12        | 8,00                   | 12         | 9                      |            |                        | 27         | 21                     |            |                        | 51         | 38                           |  |
| 2. ilość garaży  | 108       | 11,00                  | 150        | 53                     |            |                        | 293        | 58                     |            |                        | 551        | 122                          |  |
| 3. Powierzchnia  | 1 857,09  | 195,00                 | 2 317,07   | 807,40                 |            |                        | 4 672,21   | 921,90                 |            |                        | 8 846,37   | 1 924,30                     |  |
| <b>IV. GARAŻ WIELOPOZIOMOWY</b>  |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| 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     |                              |  |
| <b>V. BOKSY MOTOCYKLOWE</b>  |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| 1. ilość obiektów  |           |                        | 0          |                        |            |                        |            |                        |            |                        | 0          |                              |  |
| 2. ilość boksów  |           |                        | 0          |                        |            |                        |            |                        |            |                        | 0          |                              |  |
| 3. Powierzchnia  |           |                        | 0,00       |                        |            |                        |            |                        |            |                        | 0,00       |                              |  |
| <b>VI. OGÓŁEM PŁOCK</b>  |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| 1. ilość obiektów  | 72        | 60                     | 64         | 47                     | 42         | 38                     | 66         | 56                     | 44         | 41                     | 288        | 242                          |  |
| 2. ilość lokali  | 2 121     | 781                    | 3 116      | 1 083                  | 2 778      | 1 082                  | 2 503      | 1 040                  | 3 182      | 1 054                  | 13 700     | 5 040                        |  |
| 3. Powierzchnia  | 99 908,86 | 38 266,72              | 134 735,81 | 45 834,09              | 122 739,35 | #####                  | 105 792,90 | 45 916,74              | 130 802,64 | 47 747,48              | 593 979,56 | 226 033,73                   |  |
| <b>ZASOBY W BIELSKU</b>  |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| <b>VII. GARAŻE WOLNOSTOJĄCE W OBIEKTACH JEDNOKONDYGNACYJNYCH W BIELSKU</b> |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |
| 1. ilość obiektów  |           |                        | 1          |                        |            |                        |            |                        |            |                        | 1          |                              |  |
| 2. ilość garaży  |           |                        | 11         |                        |            |                        |            |                        |            |                        | 11         |                              |  |
| 3. Powierzchnia  |           |                        | 198,00     |                        |            |                        |            |                        |            |                        | 198,00     |                              |  |
|  |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        | 594 177,56 |                              |  |
| <b>31.12.2016 r.</b>   |           |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                        |            |                              |  |

\* - uwzględniono powierzchnię 3 lokali użytkowych własnościowych w pawilonie przy ul. Kochanowskiego 22a o pow. 245,34 m<sup>2</sup>

Zestawienie zasobów PSML-W wg stanu na 31-12-2016r.

Tabela nr 2

**BILANS PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU**

| Treść  | na dzień              |               | 31 grudnia 2016 roku  |               | - w złotych   |                      |
|--|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|---|----------------------|
|  | Stan na               |               |                       |               | Zmiana stanu w stosunku do roku poprzedniego (dynamika) |                      |
|  | 01.01.2016            |               | 31.12.2016            |               | kwota   | % rok poprzedni =100 |
| kwota  | % udziału             | kwota         | % udziału             |               |   |                      |
| 1  | 2                     | 3             | 4                     | 5             | 6   | 7                    |
| <b>AKTYWA</b>  |                       |               |                       |               |   |                      |
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                                | <b>79 899 416,47</b>  | <b>67,23</b>  | <b>77 118 112,02</b>  | <b>64,09</b>  | <b>- 2 781 304,45</b>                                   | <b>- 3,5</b>         |
| I. wartości niematerialne i prawne                     | 39 421,20             | 0,03          | 22 171,86             | 0,02          | - 17 249,34   | - 43,8               |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe                             | 79 688 248,04         | 67,05         | 77 076 878,16         | 64,05         | - 2 611 369,88  | - 3,3                |
| III. Należności długoterminowe                         | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| IV. Inwestycje długoterminowe                          | 152 685,23            | 0,13          | -                     | -             | - 152 685,23  | - 100,0              |
| V. Długot. rozliczenia międzyokr.                      | 19 062,00             | 0,02          | 19 062,00             | 0,02          | -   | -                    |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>                              | <b>38 944 404,59</b>  | <b>32,77</b>  | <b>43 213 266,76</b>  | <b>35,91</b>  | <b>4 268 862,17</b>                                     | <b>11,0</b>          |
| I. Zapasy  | 716 901,75            | 0,60          | 28 003,99             | 0,02          | - 688 897,76  | - 96,1               |
| II. Należności krótkoterminowe                         | 4 553 187,94          | 3,83          | 5 521 745,68          | 4,59          | 968 557,74  | 21,3                 |
| III. Inwestycje krótkoterminowe                        | 31 572 352,46         | 26,57         | 34 497 168,30         | 28,67         | 2 924 815,84  | 9,3                  |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                    | 31 572 352,46         | 26,57         | 34 497 168,30         | 28,67         | 2 924 815,84  | 9,3                  |
| - aktywa finansowe w pozostałych jednostkach           | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| - w pozostałych jednostkach                            | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne             | 31 572 352,46         | 26,57         | 34 497 168,30         | 28,67         | 2 924 815,84  | 9,3                  |
| IV. Krótkoterminowe rozl. międzyokr                    | 2 101 962,44          | 1,77          | 3 166 348,79          | 2,63          | 1 064 386,35  | 50,6                 |
| C. Należne wpłaty na kapitał(fund podstawowy)          | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| D. Udziału (akcje) własne                              | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| <b>RAZEM AKTYWA</b>                                    | <b>118 843 821,06</b> | <b>100,00</b> | <b>120 331 378,78</b> | <b>100,00</b> | <b>1 487 557,72</b>                                     | <b>1,3</b>           |
| <b>PASYWA</b>  |                       |               |                       |               |   |                      |
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>                     | <b>101 025 821,83</b> | <b>84,99</b>  | <b>98 831 349,48</b>  | <b>82,12</b>  | <b>- 2 194 472</b>                                      | <b>- 2,2</b>         |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy                        | 79 714 461,40         | 67,07         | 76 895 215,16         | 63,90         | - 2 819 246   | - 3,5                |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy                         | 17 945 439,29         | 15,10         | 18 366 044,06         | 15,26         | 420 605   | 2,3                  |
| III. Kapitał (fundusz) rezerwowo z aktualizacji wyceny | 4 318,08              | -             | 4 318,08              | -             | -   | -                    |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe            | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| V. Zysk (strata) z lat ubiegłych                       | 587 527,84            | 0,49          | 506 689,93            | 0,42          | - 80 838  | - 13,8               |
| VI. Zysk (strata) netto                                | 2 774 075,22          | 2,33          | 3 059 082,25          | 2,54          | 285 007   | 10,3                 |
| VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego      | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>       | <b>17 817 999,23</b>  | <b>14,99</b>  | <b>21 500 029,30</b>  | <b>17,87</b>  | <b>3 682 030</b>  | <b>20,7</b>          |
| I. Rezerwy na zobowiązania                             | 1 231 937,13          | 1,04          | 1 355 060,67          | 1,13          | 123 124   | 10,0                 |
| II. Zobowiązania długoterminowe                        | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe                      | 15 273 054,79         | 12,85         | 18 846 732,29         | 15,66         | 3 573 678   | 23,4                 |
| Kredyty krótkoterminowe                                | -                     | -             | -                     | -             | -   | -                    |
| Zobowiązania krótkoterminowe                           | 13 372 539,40         | 11,25         | 15 490 899,42         | 12,87         | 2 118 360   | 15,8                 |
| Fundusze specjalne                                     | 1 900 515,39          | 1,60          | 3 355 832,87          | 2,79          | 1 455 317   | 76,6                 |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe                         | 1 313 007,31          | 1,10          | 1 298 236,34          | 1,08          | - 14 771  | - 1,1                |
| <b>RAZEM PASYWA</b>                                    | <b>118 843 821,06</b> | <b>99,98</b>  | <b>120 331 378,78</b> | <b>99,99</b>  | <b>1 487 558</b>  | <b>1,3</b>           |

| <b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>                                     |  | Tabela nr 4              |                          |
|--|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej</b> |  |                          |                          |
| <b>sporządzony za okres od 01.01.2016 do</b>                       |  | <b>31.12.2016</b>        |                          |
| <i>Regon 000492115</i>   |  |                          |                          |
|  | Wyszczególnienie   | Wartość na<br>31.12.2016 | Wartość<br>na 31.12.2015 |
| <b>A.</b>  | <b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                              | <b>69 039 231,66</b>     | <b>66 698 959,06</b>     |
| I.   | Przychody netto ze sprzedaży produktów   | 69 619 620,79            | 66 737 557,46            |
| II.  | Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna) | - 753 008,36             | - 47 239,92              |
| III.   | Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki                             | -                        | -                        |
| IV.  | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                    | 172 619,23               | 8 641,52                 |
| <b>B.</b>  | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>   | <b>69 266 072,28</b>     | <b>65 923 924,56</b>     |
| I.   | Amortyzacja  | 291 424,97               | 300 873,86               |
| II.  | Zużycie materiałów i energii   | 33 854 057,11            | 32 493 592,69            |
| III.   | Usługi obce  | 7 409 938,92             | 6 190 287,90             |
| IV.  | Podatki i opłaty, w tym:   | 5 060 684,16             | 4 599 091,25             |
| V.   | Wynagrodzenia  | 8 400 148,36             | 8 333 970,85             |
| VI.  | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia   | 1 968 857,91             | 1 946 353,90             |
| VII.   | Pozostałe koszty rodzajowe   | 12 108 341,62            | 12 051 112,59            |
| VIII.  | Wartość sprzedanych towarów i materiałów   | 172 619,23               | 8 641,52                 |
| <b>C.</b>  | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>  | <b>- 226 840,62</b>      | <b>775 034,50</b>        |
| <b>D.</b>  | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | <b>790 757,25</b>        | <b>1 088 961,43</b>      |
| I.   | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                       | 2 845,53                 | -                        |
| II.  | Dotacje  | -                        | 8 130,04                 |
| III.   | Inne przychody operacyjne  | 787 911,72               | 1 080 831,39             |
| <b>E.</b>  | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | <b>416 682,91</b>        | <b>806 878,73</b>        |
| I.   | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                     | 1 560,59                 | 460,06                   |
| II.  | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   | 300 645,70               | 557 954,36               |
| III.   | Inne koszty operacyjne   | 114 476,62               | 248 464,31               |
| <b>F.</b>  | <b>Zysk/Strata na działalności operacyjnej (C + D - E)</b>                           | <b>147 233,72</b>        | <b>1 057 117,20</b>      |
| <b>G.</b>  | <b>Przychody finansowe</b>   | <b>869 098,80</b>        | <b>952 883,86</b>        |
| I.   | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:  | -                        | -                        |
| II.  | Odsetki  | 869 098,80               | 952 883,86               |
| III.   | Zysk ze zbycia inwestycji  | -                        | -                        |
| IV.  | Aktualizacja wartości inwestycji   | -                        | -                        |
| V.   | Inne   | -                        | -                        |
| <b>H.</b>  | <b>Koszty finansowe</b>  | <b>65,27</b>             | <b>58,77</b>             |
| I.   | Odsetki  | 11,00                    | -                        |
| II.  | Strata ze zbycia inwestycji  | -                        | -                        |
| III.   | Aktualizacja wartości inwestycji   | -                        | -                        |
| IV.  | Inne   | 54,27                    | 58,77                    |
| <b>I.</b>  | <b>Zysk/Strata brutto (F+G+H)</b>  | <b>1 016 267,25</b>      | <b>2 009 942,29</b>      |
| <b>J.</b>  | <b>Podatek dochodowy</b>   | <b>567 425,00</b>        | <b>585 508,00</b>        |
| <b>K.</b>  | <b>Wynik netto (I-J)</b>   | <b>448 842,25</b>        | <b>1 424 434,29</b>      |
|  | <i>w tym:</i>  |                          |                          |
|  | <i>Wynik na GZM</i>  | - 2 610 240,00           | - 1 349 640,93           |
| <b>L.</b>  | <b>Wynik netto na działalności gospodarczej</b>                                      | <b>3 059 082,25</b>      | <b>2 774 075,22</b>      |



**WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE ZA 2015-2016**

Wskaźnik % = kwota zaległości na koniec roku / kwota rocznych naliczeń opłat

**- kwoty w złotych**

| L.p. | Wyszczególnienie                              | Wskaźnik zaległości ustalony na dzień |       |                 |       | DYNAMIKA                      |  |
|------|---|---------------------------------------|-------|-----------------|-------|-------------------------------|--|
|      |   | 31.12.2015                            |       | 31.12.2016      |       | Kwota w złotych (kol.5-kol.3) | Wskaźnik dynamiki (rok poprzedni =100) |
|      |   | Kwota w złotych                       | Wsk.% | Kwota w złotych | Wsk.% |                               |  |
| 1    | 2   | 3                                     | 4     | 5               | 6     | 7                             | 8                                      |
| 1.   | Lokale mieszkalne                             | 5 715 325,43                          | 9,09  | 5 707 341,40    | 8,87  | - 7 984,03                    | - 0,14                                 |
|      | Garáže  | 15 515,58                             | 2,08  | 12 162,64       | 1,62  | - 3 352,94                    | - 21,61                                |
|      | Razem lokale mieszkalne i garaże              | 5 730 841,01                          | 9,01  | 5 719 504,04    | 8,79  | - 11 336,97                   | - 0,20                                 |
| 2.   | Lokale użytkowe ogółem<br>w tym:              |                                       |       |                 |       |                               |  |
|      | - lokale użytkowe - własnościowe<br>prawo     | 39 261,72                             | 3,43  | 45 995,11       | 4,20  | 6 733,39                      | 17,15                                  |
|      | - lokale użytkowe odrębna<br>własność         | 7 891,37                              | 2,56  | 7 550,04        | 2,48  | - 341,33                      | - 4,33                                 |
|      | - najem, dzierżawy i pozostałe                | 282 183,23                            | 6,36  | 302 711,16      | 6,78  | 20 527,93                     | 7,27                                   |
|      | - kwoty dochodzone od<br>pozostałych najemców | 19 083,49                             |       | 52 077,61       |       | 32 994,12                     | 172,89                                 |
|      | Razem lokale użytkowe                         | 348 419,81                            | 5,91  | 408 333,92      | 6,96  | 59 914,11                     | 17,20                                  |
| 3.   | OGÓŁEM  | 6 079 260,82                          | 8,75  | 6 127 837,96    | 8,64  | 48 577,14                     | 0,80                                   |

TABELA 6

**STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOSCIOWA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH**  
**za lokale mieszkalne i garaże w latach 2015 i 2016**

- w złotych

| Wyszczególnienie              | Zaległości w opłatach na dzień |                     |                         |                     | Przyrost (+)<br>Zmniejszenie (-) |                     | Dynamika<br>%<br>rok<br>poprzedni<br>= 100 |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|--|
|                               | 31.12.2015                     |                     | 31.12.2016              |                     | liczba<br>dłużnik<br>ów          | Kwota<br>zadłużenia |  |
|                               | liczba<br>dłużnik<br>ów        | Kwota<br>zadłużenia | liczba<br>dłużni<br>ków | Kwota<br>zadłużenia |                                  |                     |  |
| 1                             | 2                              | 3                   | 4                       | 5                   | 6                                | 7                   | 8  |
| Kwota zaległości w zakresie : |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 1) - do 2 miesięcy            | x                              | 888 815,15          | x                       | 967 269,50          | x                                | 78 454,35           | 8,83                                       |
| <b>ZALEGŁOŚCI</b>             |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 2) od 2 do 3 miesięcy         | 230                            | 248 751,83          | 228                     | 270 245,19          | -2                               | 21 493,36           | 8,64                                       |
| 3) od 3 do 6 miesięcy         | 255                            | 491 012,63          | 239                     | 484 069,97          | -16                              | - 6 942,66          | - 1,41                                     |
| 4) od 6 do 12 miesięcy        | 136                            | 522 166,30          | 122                     | 485 551,87          | -14                              | - 36 614,43         | - 7,01                                     |
| 5) powyżej 12 miesięcy        | 243                            | 3 580 095,10        | 238                     | 3 512 367,51        | -5                               | - 67 727,59         | - 1,89                                     |
| <b>OGÓŁEM</b>                 | <b>864</b>                     | <b>5 730 841,01</b> | <b>827</b>              | <b>5 719 504,04</b> | <b>-37</b>                       | <b>- 11 336,97</b>  | <b>- 0,20</b>                              |

| TABELA 7  |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
|---|--------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|--|
| STRUKTURA ILOŚCIOWO - WARTOSCIOWA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| za lokale lokale użytkowe w latach 2015 i 2016          |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| - w złotych   |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| Wyszczególnienie  | Zaległości w opłatach na dzień |                     |                         |                     | Przyrost (+)<br>Zmniejszenie (-) |                     | Dynamika<br>%<br>rok<br>poprzedni<br>= 100 |
|   | 31.12.2015                     |                     | 31.12.2016              |                     | liczba<br>dłużnik<br>ów          | Kwota<br>zadłużenia |  |
|   | liczba<br>dłużnik<br>ów        | Kwota<br>zadłużenia | liczba<br>dłużni<br>ków | Kwota<br>zadłużenia |                                  |                     |  |
| 1   | 2                              | 3                   | 4                       | 5                   | 6                                | 7                   | 8  |
| <b>LOKALE UŻYTKOWE WŁASNOŚCIOWE PRAWO</b>               |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca                              | x                              | 21 343,55           | x                       | 20 614,63           | x                                | - 728,92            | - 3,42                                     |
| <b>ZALEGŁOŚCI</b>                                       |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 2) od 1 do 3 miesięcy                                   | 8                              | 9 379,83            | 11                      | 9 539,12            | 3                                | 159,29              | 1,70                                       |
| 3) od 2 do 3 miesięcy                                   | 2                              | 1 205,82            | 2                       | 4 847,77            | 0                                | 3 641,95            | 302,03                                     |
| 4) od 3 do 6 miesięcy                                   | 3                              | 7 332,52            | 2                       | 8 893,07            | -1                               | 1 560,55            | 21,28                                      |
| 5) od 6 do 12 miesięcy                                  | 0                              | -                   | 1                       | 2 100,52            | 1                                | 2 100,52            |  |
| 6) powyżej 12 miesięcy                                  | 0                              | -                   | 0                       | -                   | 0                                | -                   |  |
| <b>OGÓŁEM WŁASNOŚCIOWE PRAWO</b>                        | <b>13</b>                      | <b>39 261,72</b>    | <b>16</b>               | <b>45 995,11</b>    | <b>3</b>                         | <b>6 733,39</b>     | <b>17,15</b>                               |
| <b>LOKALE UŻYTKOWE ODRĘBNA WŁASNOŚĆ</b>                 |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca                              | x                              | 4 054,36            | x                       | 3 374,89            | x                                | - 679,47            | - 16,76                                    |
| <b>ZALEGŁOŚCI</b>                                       |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 2) od 1 do 3 miesięcy                                   | 1                              | 3 837,01            | 2                       | 1 607,10            | 1                                | - 2 229,91          | - 58,12                                    |
| 3) od 2 do 3 miesięcy                                   | 0                              | -                   | 2                       | 2 568,05            |                                  |                     |  |
| 4) od 3 do 6 miesięcy                                   | 0                              | -                   | 0                       | -                   | 0                                | -                   |  |
| 5) od 6 do 12 miesięcy                                  | 0                              | -                   | 0                       | -                   | 0                                | -                   |  |
| 6) powyżej 12 miesięcy                                  | 0                              | -                   | 0                       | -                   | 0                                | -                   |  |
| <b>OGÓŁEM ODRĘBNA WŁASNOŚĆ</b>                          | <b>1</b>                       | <b>7 891,37</b>     | <b>4</b>                | <b>7 550,04</b>     | <b>1</b>                         | <b>- 2 909,38</b>   | <b>- 4,33</b>                              |
| <b>LOKALE UŻYTKOWE NAJEM I DZIERŻAWY</b>                |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 1) BIEŻĄCE - do 1 miesiąca                              | x                              | 45 873,11           | x                       | 66 153,47           | x                                | 20 280,36           | 44,21                                      |
| <b>ZALEGŁOŚCI</b>                                       |                                |                     |                         |                     |                                  |                     |  |
| 2) od 1 do 3 miesięcy                                   | 34                             | 87 532,76           | 40                      | 152 959,60          | 6                                | 65 426,84           | 74,75                                      |
| 3) od 2 do 3 miesięcy                                   | 15                             | 34 021,05           | 12                      | 10 558,34           | -3                               | - 23 462,71         | - 68,97                                    |
| 4) od 3 do 6 miesięcy                                   | 10                             | 66 869,73           | 11                      | 62 101,29           | 1                                | - 4 768,44          | - 7,13                                     |
| 5) od 6 do 12 miesięcy                                  | 3                              | 4 467,83            | 3                       | 4 053,09            | 0                                | - 414,74            | - 9,28                                     |
| 6) powyżej 12 miesięcy                                  | 4                              | 43 418,75           | 3                       | 6 885,37            | -1                               | - 36 533,38         | - 84,14                                    |
| <b>OGÓŁEM NAJEM I DZIERŻAWY</b>                         | <b>66</b>                      | <b>282 183,23</b>   | <b>69</b>               | <b>302 711,16</b>   | <b>3</b>                         | <b>20 527,93</b>    | <b>7,27</b>                                |
| <b>Należności od byłych najemców</b>                    | <b>6</b>                       | <b>19 083,49</b>    | <b>9</b>                | <b>52 077,61</b>    | <b>3</b>                         | <b>32 994,12</b>    | <b>172,89</b>                              |
| <b>RAZEM LOKALE UŻYTKOWE</b>                            | <b>86</b>                      | <b>348 419,81</b>   | <b>98</b>               | <b>408 333,92</b>   | <b>12</b>                        | <b>59 914,11</b>    | <b>17,20</b>                               |