



Nr 3(27) IV 2006

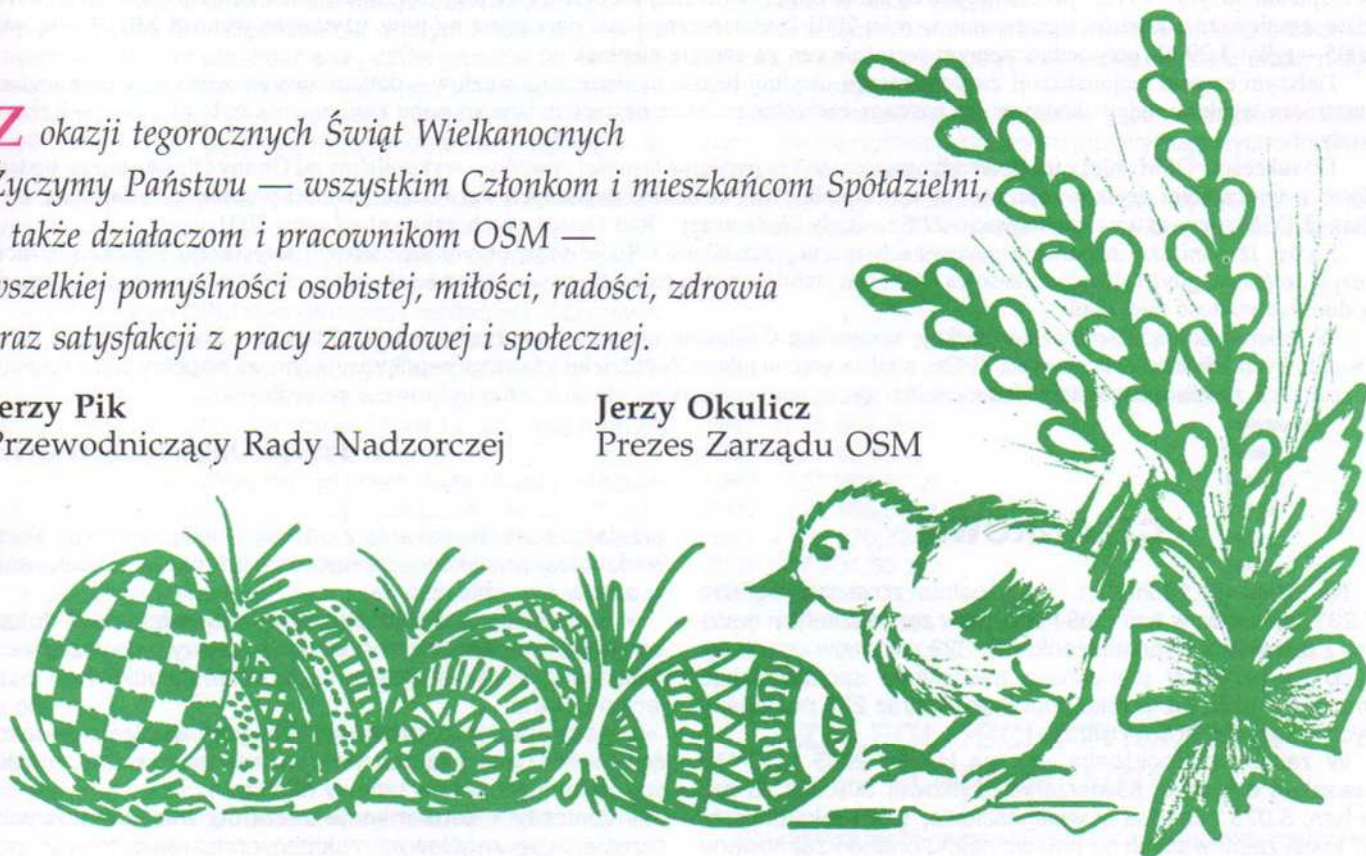
**OLSZTYŃSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA**

 10-072 Olsztyn  
 ul. Szarych Szeregów 5, tel. 523 03 00

**Z** okazji tegorocznych Świąt Wielkanocnych  
 Życzymy Państwu — wszystkim Członkom i mieszkańcom Spółdzielni,  
 a także działaczom i pracownikom OSM —  
 wszelkiej pomyślności osobistej, miłości, radości, zdrowia  
 oraz satysfakcji z pracy zawodowej i społecznej.

**Jerzy Pik**  
 Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Jerzy Okulicz**  
 Prezes Zarządu OSM



## Dziękujemy Przedstawicielom, Radzie Nadzorczej i Radom Osiedlowym

Mija kolejna 4-letnia kadencja statutowych organów naszej Spółdzielni. W 2002 roku wybrano 68 członków ośmiu Rad Osiedlowych i 73 przedstawicieli, oraz 17-osobową Radę Nadzorczą.

Ta liczna grupa społecznych działaczy przez cztery minione lata decydowała wspólnie z Zarządem o losach naszej Spółdzielni i sprawowała kontrolę nad jej działalnością.

Nie był to okres łatwy dla spółdzielczości mieszkaniowej przede wszystkim z powodu gruntownych zmian przepisów prawnych. Wynikły one z jednej strony z konieczności dostosowania polskiego prawa do wymogów unijnych w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej, z drugiej – były wynikiem politycznych koncepcji rządzących partii. Wystarczy tylko przypomnieć, że ustawa z dn. 15.12.2000 r., niosąca w swej treści tak ważne zmiany, jak „uwłaszczenie spółdzielców”, była nowelizowana siedem razy.

Ta niestabilność prawa narusza poczucie bezpieczeństwa członków, utrudnia zarządzanie spółdzielnią i zwiększa ryzyko podejmowanych decyzji.

Jednak z satysfakcją należy stwierdzić, iż kończymy ten okres z pełnym sukcesem.

Wszystkie grunty, będące dotąd w wieczystym użytkowaniu od Gminy Olsztyn, zostały wykupione na własność – dzięki temu każdy spółdzielca może w dowolnym momencie stać się pełnym właścicielem swego mieszkania. Proces termomodernizacji jest już na ukończeniu – prawie wszystkie budynki zostały docieplone, rozpoczęliśmy modernizację węzłów, co pozwoli na dalsze racjonalizowanie zużycia ciepła. Zmienił się wygląd naszych osiedli, coraz lepiej i przyjemniej tu mieszkać.

Było to możliwe dzięki dobrej współpracy między wszystkimi organami Spółdzielni: Zarządem, Radą Nadzorczą, Radami Osiedlowymi i Zebraniem Przedstawicieli.

Za ten społeczny trud dla dobra tak licznej rzeszy spółdzielców (7.231 członków), za ofiarą, kompetentną i odpowiedzialną pracę, podejmowaną kosztem prywatnego czasu, serdecznie dziękuję w imieniu Zarządu i swoim własnym wszystkim Przedstawicielom i członkom Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedlowych.

Jestem głęboko przekonany, iż wszyscy mieszkańcy Spółdzielni doceniają Państwa pracę i są dumni z naszych wspólnych osiągnięć.

**Jerzy Okulicz – prezes OSM**



Nr 3(27) IV 2006

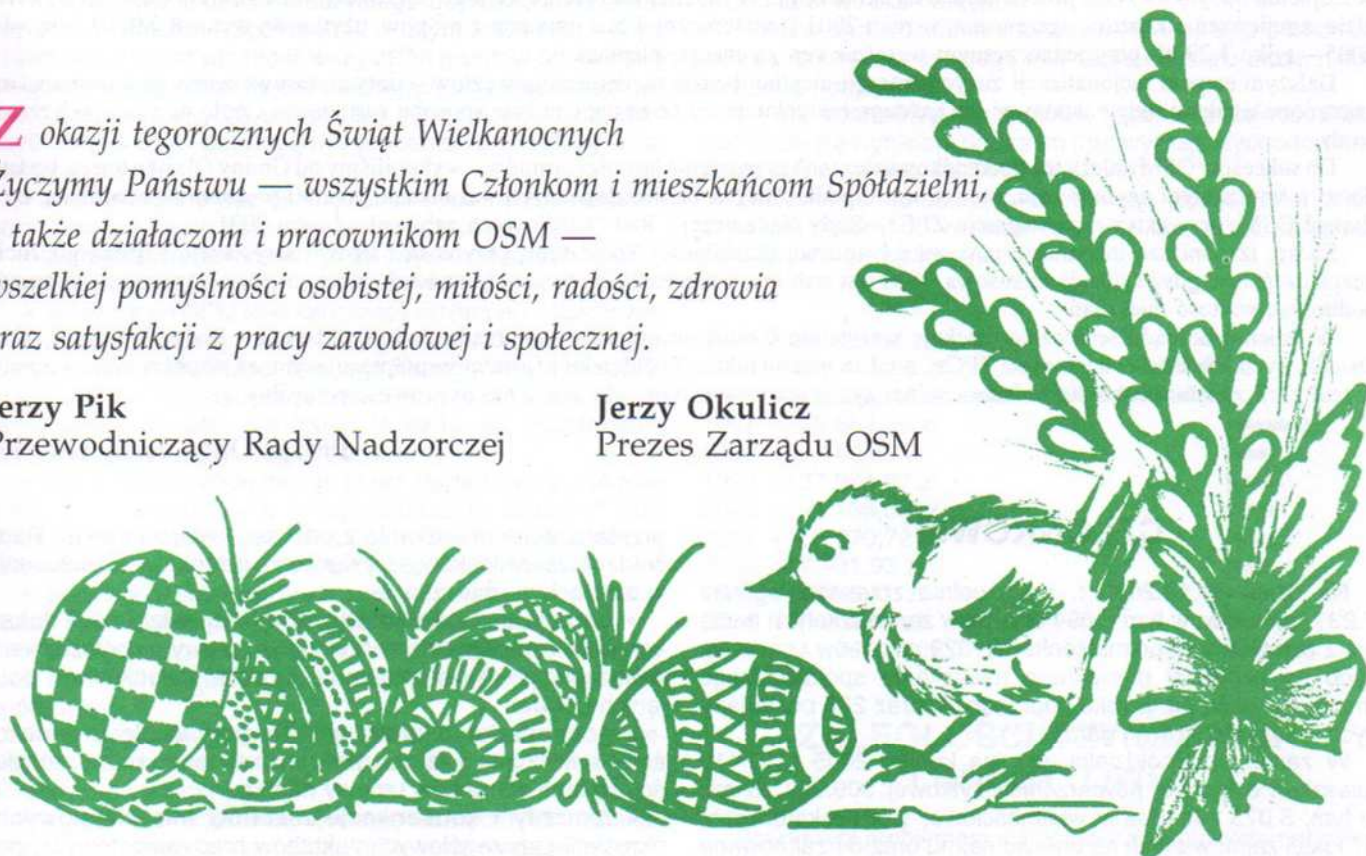
**OLSZTYŃSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA**

 10-072 Olsztyn  
 ul. Szarych Szeregów 5, tel. 523 03 00

**Z** okazji tegorocznych Świąt Wielkanocnych  
 Życzymy Państwu — wszystkim Członkom i mieszkańcom Spółdzielni,  
 a także działaczom i pracownikom OSM —  
 wszelkiej pomyślności osobistej, miłości, radości, zdrowia  
 oraz satysfakcji z pracy zawodowej i społecznej.

**Jerzy Pik**  
 Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Jerzy Okulicz**  
 Prezes Zarządu OSM



## Dziękujemy Przedstawicielom, Radzie Nadzorczej i Radom Osiedlowym

Mija kolejna 4-letnia kadencja statutowych organów naszej Spółdzielni. W 2002 roku wybrano 68 członków ośmiu Rad Osiedlowych i 73 przedstawicieli, oraz 17-osobową Radę Nadzorczą.

Ta liczna grupa społecznych działaczy przez cztery minione lata decydowała wspólnie z Zarządem o losach naszej Spółdzielni i sprawowała kontrolę nad jej działalnością.

Nie był to okres łatwy dla spółdzielczości mieszkaniowej przede wszystkim z powodu gruntownych zmian przepisów prawnych. Wynikły one z jednej strony z konieczności dostosowania polskiego prawa do wymogów unijnych w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej, z drugiej – były wynikiem politycznych koncepcji rządzących partii. Wystarczy tylko przypomnieć, że ustawa z dn. 15.12.2000 r., niosąca w swej treści tak ważne zmiany, jak „uwłaszczenie spółdzielców”, była nowelizowana siedem razy.

Ta niestabilność prawa narusza poczucie bezpieczeństwa członków, utrudnia zarządzanie spółdzielnią i zwiększa ryzyko podejmowanych decyzji.

Jednak z satysfakcją należy stwierdzić, iż kończymy ten okres z pełnym sukcesem.

Wszystkie grunty, będące dotąd w wieczystym użytkowaniu od Gminy Olsztyn, zostały wykupione na własność – dzięki temu każdy spółdzielca może w dowolnym momencie stać się pełnym właścicielem swego mieszkania. Proces termomodernizacji jest już na ukończeniu – prawie wszystkie budynki zostały docieplone, rozpoczęliśmy modernizację węzłów, co pozwoli na dalsze racjonalizowanie zużycia ciepła. Zmienił się wygląd naszych osiedli, coraz lepiej i przyjemniej tu mieszkać.

Było to możliwe dzięki dobrej współpracy między wszystkimi organami Spółdzielni: Zarządem, Radą Nadzorczą, Radami Osiedlowymi i Zebraniem Przedstawicieli.

Za ten społeczny trud dla dobra tak licznej rzeszy spółdzielców (7.231 członków), za ofiarną, kompetentną i odpowiedzialną pracę, podejmowaną kosztem prywatnego czasu, serdecznie dziękuję w imieniu Zarządu i swoim własnym wszystkim Przedstawicielom i członkom Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedlowych.

Jestem głęboko przekonany, iż wszyscy mieszkańcy Spółdzielni doceniają Państwa pracę i są dumni z naszych wspólnych osiągnięć.

**Jerzy Okulicz – prezes OSM**

# Działalność Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2005 r.

Przedstawiamy wszystkim Członkom sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w ubiegłym roku. Zostało ono – jak co roku – przedstawione na Zebraniach Grup Członkowskich i będzie przekazane do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli. Sprawozdanie Zarządu i bilans zostały zbadane przez biegłego rewidenta i ocenione pozytywnie, również bez zastrzeżeń przyjęła je Rada Nadzorcza.

Sytuacja gospodarcza naszej Spółdzielni jest pomyślna. Za rok 2005 (podobnie jak corocznie od 1997 r.) uzyskaliśmy dodatni wynik finansowy, dzięki czemu deficyt z roku 1996 i lat poprzednich został zlikwidowany.

Jak możecie Państwo zauważyć, z roku na rok poprawia się stan techniczny naszych budynków i ich otoczenia. A trzeba pamiętać, że nasze zasoby są stare. Na 218 budynków wielorodzinnych tylko 60 ma mniej niż 20 lat. Większość, bo 126 budynków, ma od 21 do 35 lat, zaś 35 przekroczyło wiek 35 lat. Wymaga to dużych nakładów, aby ich stan techniczny poprawić.

Główny wysiłek w ciągu ostatnich kilku lat skupiliśmy na kompleksowych pracach termomodernizacyjnych (przede wszystkim na dociepleniu budynków) i ten proces już jest na ukończeniu. Wymierną korzyścią tych prac jest oszczędność zużycia ciepła i, co za tym idzie, zmniejszenie kosztów ogrzewania: w roku 2001 średnioroczny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej wynosił 2,01 zł, a w roku 2005 – tylko 1,29 zł (przy jednoczesnym wzroście cen za energię ciepłą).

Dalszym etapem racjonalizacji zużycia energii cieplnej będzie modernizacja węzłów – dotychczasowe węzły grupowe zostaną zastąpione węzłami indywidualnymi dla każdego budynku, przez co nastąpi zmiana sposobu zasilania w ciepło na c.o. i podgrzanie wody.

Do sukcesów OSM należy też uporządkowanie stanu prawnego własności gruntów – wykupiliśmy od Gminy Olsztyn tereny będące dotąd w wieczystym użytkowaniu, i to, co warto podkreślić, na bardzo dogodnych warunkach, bo z 90-procentową bonifikatą, o co Zarząd OSM, przy aktywnym wsparciu ZPCz., Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych zabiegał od roku 2001.

Sądzę, iż poniższe informacje o wynikach rocznej działalności Spółdzielni przyniosą Państwu satysfakcję i dadzą poczucie bezpieczeństwa, gdyż sytuacja finansowa OSM jest stabilna, a stan techniczny zasobów mieszkaniowych zdecydowanie się poprawia podnosząc wartość mieszkań.

W imieniu Zarządu serdecznie dziękuję wszystkim Członkom organów samorządowych Spółdzielni – Rady Nadzorczej, Rad Osiedlowych i Przedstawicielom na ZPCz., a także pracownikom Spółdzielni i firmom współpracującym, za wspólną pracę i pomoc w realizacji zadań w roku 2005. Jednocześnie życzę nam wszystkim, aby rok 2006 był równie pomyślny.

Prezes OSM Jerzy Okulicz

## CZŁONKOWIE

Na dzień 31.12.2005 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 7.231 członków, w tym 6.694 członków zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami), 329 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego (mniej o 6 osób niż w roku poprzednim) oraz 208 posiadających lokale użytkowe i garaże.

W zasobach Spółdzielni jest (na koniec 2005 r.) 6.410 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 309.907,15 m<sup>2</sup>, w tym: 5.073 mieszkania własnościowe, 1.081 lokatorskich, 67 lokali zajmowanych na umowę najmu oraz 84 zajmowane bez tytułu prawnego (wykluczeni).

Na koniec 2005 r. jest w Spółdzielni 195 mieszkań, dla których ustanowiono odrębną własność.

## ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W roku 2005 Zarząd pracował w następującym składzie:

**Jerzy Okulicz** – prezes Zarządu, **Elżbieta Zawadka** – wiceprezes ds. ekonomicznych, **Wacław Lisowski** – wiceprezes ds. technicznych i inwestycji.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje dotyczące następujących spraw:

- **członkowsko-mieszkaniowe**: przyjęcie w poczet członków, przekształcenie prawa do mieszkania z lokatorskiego na własnościowe, zamiana lokali lub ich zbycie, skreślenie z rejestru członków;

- **windykacja należności** związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych: rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty zadłużenia, rozłożenie na raty lub umorzenie odsetek od zadłużenia podstawowego, skierowanie spraw do sądu o spłatę zadłużenia, dobrowolne przesiedlenie osób zadłużonych, realizacja wyroków eksmisyjnych, wypowiedzenie lub przedłużenie umowy najmu na mieszkanie, rozliczenie wkładów po wygaśnięciu prawa do mieszkania, ogłoszenie

przetargów na mieszkania z odzysku, skierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie członków za zadłużenia w opłatach za mieszkanie;

- **określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach** na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i rozpatrzenie odwołań członków od podjętych uchwał;

- **gospodarka lokalami użytkowymi**: ustalenie wysokości stawki czynszu najmu, określenie sposobu spłaty zaległości, zmiana warunków umowy najmu;

- **remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych**: określenie szczegółowych zakresów prac remontowych, powołanie komisji przetargowych, zawarcie umów z wykonawcami;

- **gospodarka finansowa** – prowadzona zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym; okresowe sprawozdania finansowe Zarząd przedstawiał Komisji Rewizyjnej i Radzie Nadzorczej, zaś roczne sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez biegłego rewidenta i jest przedłożone do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli;

- **negocjacje warunków dostaw mediów i usług komunalnych** (zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, gaz, wywóz śmieci, odprowadzenie ścieków) – prowadzono analizy pod kątem ilości, struktury i kosztów zużycia mediów oraz obciążenia lokatorów z tego tytułu;

- **działalność inwestycyjna** – oddano do użytku łącznie 35 mieszkań w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Korczaka 28 i ul. Gałczyńskiego 84;

- **działalność społeczna i kulturalno-oświatowa** – realizowana jest poprzez osiedlowe domy kultury „Alternatywa” (ul. Profesorska 15) i „Astra” (ul. Sybiraków 2), dostępne wszystkim mieszkańcom Olsztyna, dlatego też Zarząd zabiegał o uzyskanie środków z budżetu miasta na realizację działalności nie obciążały wyłącznie spółdzielni;

Realizując powyższe zadania Zarząd podejmował następujące protokołowane posiedzenia i kolegiałne uchwały:

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w kilkudziesięciu posiedzeniach Rad Osiedlowych i zebraniach z mieszkańcami.

Zarząd zwołał w 2005 roku dwukrotnie Zebrania Grup Członkowskich oraz dwa Zebrania Przedstawicieli: sprawozdawcze 8 kwietnia (z powodu wyznaczonego na ten dzień pogrzebu Papieża Jana Pawła II termin Zebrania przesunięto na 15 kwietnia) i 9 grudnia – poświęcone zmianom w Statucie.

**Ponadto Zarząd OSM występował do Prezydenta Olsztyna i Rady Miasta w ważnych dla Spółdzielni i jej mieszkańców sprawach**, których rozstrzygnięcie zależy od decyzji władz miasta, między innymi:

- przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności – Spółdzielnia w lutym 2005 roku nabyła aktem notarialnym własność wszystkich gruntów (które miały uregulowany stan prawny odpowiadający ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych), dotychczas będących w wieczystym użytkowaniu OSM, uzyskując 90-procentową bonifikatę w cenie tych gruntów;

- zapewnienie przez Gminę lokali socjalnych mieszkańcom, wobec których uzyskano wyroki eksmisyjne;

- zamiana nieruchomości gruntowych, będących w użytkowaniu wieczystym OSM, nieprzydatnych dla Spółdzielni;

- przejęcie od OSM sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- uwagi do zmiany Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Starego Miasta ze szczególnym uwzględnieniem służebności drogowej na działce przy ul. Kromera w celu uzyskania dojazdu do spółdzielczej nieruchomości przy ul. Jagiełły 2, 2A, 4;

- zaskarżenie uchwalonego przez Radę Miasta „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków” jako niezgodnego z ustawą z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;

- przyznanie środków finansowych (dotacji) na realizację zadań spółdzielczych osiedlowych domów kultury;

- przejęcie przez Gminę od Spółdzielni dróg i oświetlenia, z których korzystają wszyscy mieszkańcy, nie tylko spółdzielcy;

- udostępnienie danych z ewidencji ludności w celu ustalenia liczby osób zameldowanych w zasobach Spółdzielni oraz adresów posiadaczy psów;

- zgłoszenie poprawek (uwzględnionych) do „Zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Olsztyn”;

- ponowienie wystąpienia w sprawie budowy terenów rekreacyjnych w osiedlach Podgrodzie i Mleczna w ramach realizacji „Zespołu parkowego Korczaka – Mleczna” zgodnie z uchwałą Rady Miasta z października 2004 r. (o budowę terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Łyny Zarząd OSM zabiegał od 1998 r.);

- realizując uchwałę Zebrania Przedstawicieli z 15 kwietnia 2005 r. – wystąpienie do Prezydenta Miasta o nadanie projektowanemu parkowi nad Łyną imienia Jana Pawła II, poparte petycją 1150 mieszkańców Olsztyna.

## SYTUACJA FINANSOWA OSM

Podstawowym elementem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo-finansowej było uzyskanie, podobnie jak w latach poprzednich, dodatniego wyniku finansowego, który zniwelowałby deficyt finansowy Spółdzielni z lat poprzednich. To założenie udało się zrealizować dzięki:

- zachowaniu bezwzględnej dyscypliny w zakresie planowanych kosztów,

- działaniom organizacyjnym związanym z wykonywaniem częściowego zakresu prac remontowych siłami własnymi Spółdzielni,

- negocjacjom z dostawcami usług komunalnych, budowlanych i bankowych.

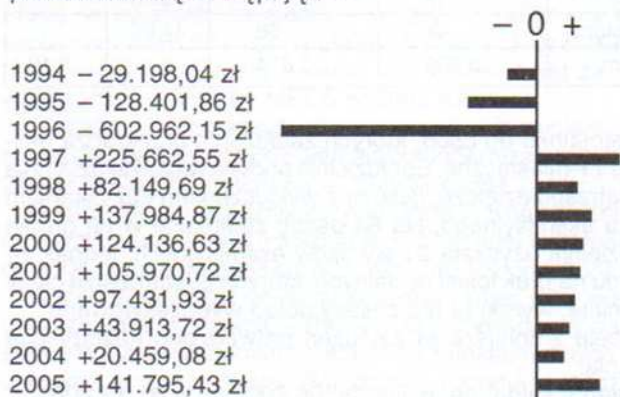
**Wynik finansowy za 2005 rok zamknął się nadwyżką w wysokości 141.795,43 zł.** Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2005 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 228.883.889,14 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2005 r. do 31.12.2005 r. nie wykazuje wyniku finansowego.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bezwynikowo. Jest to zgodne z przepisami art. 208 § 4 ustawy *Prawo spółdzielcze* oraz art. 6 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*, które stanowią, że różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.

Roczne sprawozdanie finansowe (bilans) było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta i zostało przez niego ocenione pozytywnie.

**Wynik finansowy za rok 2005.** Łączna działalność OSM zamknęła się wynikiem dodatnim (nadwyżką przychodów nad kosztami) w wysokości 141.795,43 zł.

Zestawienie narastająco dodatniego wyniku roku 2005 z pozostającym do rozliczenia wynikiem z lat ubiegłych przedstawia się następująco:



## ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE I KREDYTOWE

Poważnym problemem w Spółdzielni są niesystematyczne opłaty za mieszkanie. Zaległości te mają istotny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni, a przede wszystkim na jej płynność finansową.

Na koniec 2005 roku kwota zadłużenia (łącznie z tytułu opłat za mieszkanie, spłaty kredytów i czynszów za lokale użytkowe) wyniosła 2.326.225,40 zł i zwiększyła się w stosunku do zadłużeń na 1.01.2005 r. o 134.400,32 zł, co stanowi wzrost o 6,13%.

**Tabela 1. Kwoty miesięcznych zaległości w opłatach za mieszkanie w latach 2004–2005.**

Liczba miesięcy	Kwota w zł		Dynamika %	
	31.12.2004	31.12.2005	wzrost	spadek
1	660.529,53	720.472,78	9,08	
2	174.968,54	157.395,13		10,04
3	116.592,33	120.038,59	2,96	
4	89.692,27	95.916,10	6,94	
5–6	153.085,38	98.080,72		35,93
7–8	100.834,91	64.375,42		35,80
9–10	56.141,45	53.067,74		5,47
11–13	46.365,72	60.247,23	29,94	
14 i więcej	367.260,03	482.063,84	31,26	
Razem	1.765.470,16	1.852.017,55	4,90	

Zadłużenia z tytułu opłat za mieszkania w 2005 roku zwiększyły się globalnie o 86.547,39 zł, to jest o 4,9%, natomiast liczba mieszkań zadłużonych zmniejszyła się o 235, czyli o 7,1%. Jak widać z tabeli 2, nastąpił spadek zadłużeń 2-miesięcznych oraz zadłużeń od 5 do 8 miesięcy, ale zadłużenia powyżej 11 miesięcy wzrosły.

**Tabela 2.**  
**Liczba mieszkań obciążonych zaległościami w wymiarze naliczeń miesięcznych w latach 2004–2005.**

Liczba miesięcy	Kwota w zł		Dynamika %	
	31.12.2004	31.12.2005	wzrost	spadek
1	2.745	2.542		8,05
2	200	188		6,00
3	104	103		0,96
4	58	69	18,97	
5–6	79	57		27,85
7–8	41	33		19,51
9–10	23	16		30,43
11–13	12	16	33,33	
14 i więcej	47	68	44,69	
Razem	3.309	3.074		7,10

W stosunku do osób, których zadłużenie przekracza naliczenie 11-miesięczne, Spółdzielnia podjęła wszelkie działania wewnątrzspółdzielcze, łącznie z wykluczeniem i uzyskaniem wyroku eksmisyjnego. Na 84 osoby zadłużone w tej grupie Spółdzielnia uzyskała 31 wyroków eksmisyjnych, jednak ze względu na brak lokali socjalnych, których dostarczenie ciąży na Gminie, wyroki te nie zostały dotąd wyegzekwowane.

W celu zmniejszenia zadłużeń prowadzono następujące działania:

- wysłano salda na dzień 30.06.2005 r. i 31.12.2005 r. w całych zasobach OSM;
- wysłano 846 upomnień i wezwań do zapłaty;
- w 147 przypadkach rozkładano zaległości na raty;
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – dodatek otrzymało 469 osób na ogólną kwotę 742.988,27 zł;
- tworzono możliwość odpracowania zaległości – skorzystało z tego 7 osób na kwotę 22.639,58 zł;
- przeprowadzono 8 zamian mieszkań zadłużonych z większych na mniejsze z przejęciem długu na kwotę 43.289,08 zł zadłużenia podstawowego oraz 10.289,07 zł odsetek;
- sąd orzekł 8 eksmisji;
- komornicy sądowi przeprowadzili 3 eksmisje.
- skierowano do sądu 25 pozwów o zapłatę czynszu;
- pozbawiono członkostwa 26 osób, 2 z nich złożyły odwołania do Zebrania Przedstawicieli Członków;
- podpisano umowę z Krajowym Rejestrem Długów o umieszczanie w wykazie osób zalegających z opłatami za mieszkanie – w roku 2005 powiadomiono 51 osób o zamiarze zgłoszenia ich do rejestru, z tego 11 osób spłaciło zadłużenie;

Należności egzekwowane są poprzez egzekucję komorniczą, licytację ruchomości dłużników, zajęcie wynagrodzenia za pracę, emerytury lub renty, zajęcie rachunków bankowych dłużników.

Analogiczne działania podejmowane na przestrzeni ostatnich 8 lat dały wymierny efekt, ponieważ przy wzroście ogółem naliczeń opłat za mieszkania zadłużenia kształtują się na

poziomie zadłużeń niższych niż jednomiesięczne naliczenie opłat za mieszkanie – co obrazuje tabela nr 3.

**Tabela 3.**  
**Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998–2005**

ROK	Kwota zadłużenia	Dynamika wzrostu w %	Procentowy udział zadłużeń w naliczeniach czynszowych za mieszkania	Okres zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń miesięcznych
1998	2.029.209,72	100,00	11,13	1,5-miesięczne
1999	1.192.085,04	88,31	9,32	1,2-miesięczne
2000	1.747.070,46	86,10	8,33	1-miesięczne
2001	1.897.876,30	93,53	8,33	1-miesięczne
2002	1.733.848,66	85,44	7,37	poniżej 1 mies.
2003	1.890.699,74	93,17	7,63	poniżej 1 mies.
2004	1.765.470,16	87,00	6,94	poniżej 1 mies.
2005	1.852.017,55	91,27	7,14	poniżej 1 mies.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Całość zasobów mieszkaniowych OSM podzielona jest na dwa osiedla: „Zatorze” i „Podgrodzie”, administrowane przez oddzielne Administracje Osiedlowe w zakresie spraw eksploatacyjno-remontowych.

W roku 2005 Spółdzielnia wybudowała (ze środków własnych przyszłych mieszkańców) 36 nowych mieszkań.

Oprócz 6.404 mieszkań Spółdzielnia posiada 260 garaży, 159 lokali użytkowych, które wynajmuje na różnorodną działalność usługowo-handlową, oraz 61 lokali własnościowych, na które zostały wniesione wkłady budowlane.

Na terenach Spółdzielni (poza tymi, które są zabudowane budynkami) znajduje się 281.383 m<sup>2</sup> trawników, 17.379 m<sup>2</sup> żywopłotów, 4.080 m<sup>2</sup> terenów obsadzonych drzewkami, 67.136 m<sup>2</sup> chodników, 41.095 m<sup>2</sup> jezdni, 61 placów zabaw na powierzchni 14.990 m<sup>2</sup>, 9 boisk na powierzchni 4.050 m<sup>2</sup>.

**Tabela 4. Zasoby mieszkaniowe OSM w roku 2005**

ZASOBY	ZATORZE		PODGRODZIE		OGÓLEM OSM	
	Liczba	Pow. m <sup>2</sup>	Liczba	Pow. m <sup>2</sup>	Liczba	Pow. m <sup>2</sup>
Budynki wielorodzinne	84	126.385,78	134	182.972,87	<b>218</b>	309.337,35
Budynki jednorodzinne	3	277,50	3	292,30	<b>6</b>	569,80
Mieszkania	2.861	126.185,78	3.543	182.972,87	<b>6.404</b>	309.337,35
Lokale użytkowe	8	10.672,00	79	6.464,11	<b>159</b>	17.136,00
Garaże	228	3.952,89	32	542,00	<b>260</b>	4.494,89

Poszczególne zadania w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi realizowane są przez służby własne oraz wykonawców zewnętrznych.

Służby własne Spółdzielni wykonują następujące zadania:

- obsługa organów samorządowych,
- obsługa członków Spółdzielni w zakresie:
  - spraw członkowsko-mieszkaniowych,
  - rozliczeń czynszowych,
  - rozliczeń kredytów mieszkaniowych,
- windykacja należności,
- roboty remontowo-inwestycyjne w zakresie ocieplania budynków, krycia dachów, malowania klatek schodowych,
- nadzór nad robotami remontowo-inwestycyjnymi,

- bieżąca konserwacja budynków i infrastruktury technicznej,
- remonty instalacji budynkowych,
- konserwacja instalacji azart i domofonowej,
- utrzymanie porządku na terenach zewnętrznych i konserwacja zieleni,
- sprzątnięcie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych,
- działalność kulturalno-oświatowa realizowana przez dwa Osiedlowe Domy Kultury: „Alternatywa” i „Astra”.

Pozostałe prace wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych, takich jak:

- PGM – pogotowie techniczne oraz wywóz nieczystości;
- OLDŻWIG – pogotowie dźwigowe;
- firmy specjalistyczne w zakresie usług kominarskich, dezynfekcji i deratyzacji, indywidualnych rozliczeń ciepła;
- firmy budowlane oraz projektowe w zakresie remontów i inwestycji.

Wybór wykonawców zewnętrznych dokonywany jest zgodnie z procedurą przetargową określoną „Regulaminem udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz OSM”.

**Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania** wyniosły w roku 2005 1,14 zł, w tym: 0,52 zł – koszty utrzymania budynków, terenów i zieleni; 0,08 zł – koszty niematerialne, ubezpieczenia budynków i inne; 0,08 zł – koszty przeglądów technicznych budynków zgodnie z prawem budowlanym; 0,46 zł – koszty administrowania.

## ZUŻYCIE CIEPŁA I WODY

Wysokość opłat za usługi komunalne obejmuje całkowity koszt ich zakupu. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody nadal stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych (przeszło 39%).

W związku z tym dużego znaczenia nabiera sprawa jak najkorzystniejszych warunków zakupu ciepła oraz stworzenie możliwości jego oszczędzania.

Od kilku lat realizowany jest w Spółdzielni program termomodernizacyjny budynków, w ramach którego między innymi na zasadach audytu energetycznego docieplono ściany szczytowe budynków, stropodachy, oraz montowano urządzenia automatyki podpiłowej – ten zakres termomodernizacji zbliża się już ku końcowi.

W roku 2005 rozpoczęto modernizację węzłów ciepłych. Wykonano modernizację węzłów w budynkach: Sienkiewicza 14/16, Małeckiego 3, 4; Radiowa 29; Wojska Polskiego 45;

Żołnierska 12A, 12B, 12C; Narutowicza 23A, 23B, 23C, 23D oraz Kościńskiego 14, co pozwoli na racjonalne korzystanie z dostarczanego ciepła.

Kolejnym elementem poprawiającym parametry termiczne budynków jest wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach, która wykonywana jest na koszt lokatora. Koszty wymiany okien w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, suszarnie) pokrywane są ze środków Spółdzielni. W 2005 roku wymieniono 108 okien w mieszkaniach, na klatkach schodowych w 32 budynkach oraz wstawiono 4 nowe drzwi wejściowe do budynków.

W 2005 roku kontynuowano montaż podzielników ciepła w mieszkaniach i lokalach użytkowych. Zainstalowanie tych urządzeń pomiarowych pozwala na racjonalne gospodarowanie ciepłem.

Dotychczasowe działania pozwoliły na znaczne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz zmniejszenie mocy zamówionej. Ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej zmniejszyła się z 198977 GJ w 2004 roku do 182897 GJ w 2005 roku, co daje spadek o 8,08%.

Jednocześnie zmniejszono moc zamówioną o 1,414 MW w porównaniu do 2004 roku, to jest o 8,05%. Daje to wymierne efekty w opłatach za ciepło – w 2004 r. dostawcy ciepła zapłacono 7616.301 zł, a w 2005 7.060.622 zł, czyli o 7,30% mniej, pomimo wzrostu o około 2% stawek opłat za ciepło wprowadzonych przez MPEC w 2005 roku.

Bieżąca analiza kosztów związanych z zużyciem ciepła wykazała, że na skutek działań termomodernizacyjnych Spółdzielni nastąpiło zmniejszenie zużycia ciepła.

Srednioroczny wskaźnik zużycia ciepła w zł na ogrzanie 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w 2005 roku w porównaniu do 2004 roku zmniejszył się o 10,42%, do poziomu 1,29 zł/m<sup>2</sup>.

Rozliczenia za pobór wody zarówno zimnej jak i wody do podgrzania z dostawcą – PWIK – dokonywane są na podstawie odczytu wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach, a z członkami Spółdzielni zgodnie z odczytami wodomierzy w mieszkaniach opomiarowanych i na zasadzie ryczałtu – w mieszkaniach nie opomiarowanych.

Na ogólną liczbę 6.410 mieszkań 6.343 z nich, to jest 98,95%, są wyposażone w wodomierze indywidualne, bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2005 r. było zaledwie 67 mieszkań. Należy zauważyć, że w ostatnich 4 latach nastąpiło zmniejszenie zużycia wody w zasobach Spółdzielni. W roku 2005 w porównaniu do 2000 zużycie zmniejszyło się o 52.335 m<sup>3</sup> wody, czyli o 8,32%. Tak więc w ciągu 5 lat nastąpił spadek zużycia wody, mimo wybudowania w latach 2000 – 2005 300 nowych mieszkań.

Tabela 5. Analiza zużycia energii cieplnej w latach 2001, 2002, 2003, 2004 i 2005 w OSM

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA					ZMIANA %	
	2001	2002	2003	2004	2005	2004/01	2005/01
Udział mieszkań z podzielnikami w %	98,00	98,41	98,70	98,96	99,10	0,98	3,23
Zużycie ciepła ogółem — w GJ	219 835	201126	202828	198977	182897	-9,48	-16,80
w tym:							
— zużycie ciepła na c.o.	154158	138136	135867	130183	116698	-15,55	-24,30
— zużycie ciepła na c.w.	65677	62900	66961	68794	66200	+4,73	+0,80
Moc zamówiona w MW	31,279	21,187	20,589	17,564	16,150	-43,85	-48,36
Koszt energii cieplnej wg MPEC w zł	835825	7585352	7734914	7616301	7060622	-7,68	-15,53
w tym:							
— opłaty stałe za MW i abonament	2235169	1752506	2077239	1541858	1347188	-31,02	-39,73
— opłaty zmienne za GJ	6123088	5832846	5657675	6074443	5713434	-0,79	-6,69
Srednioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. na 1 m <sup>2</sup> w zł	2,01	1,63	1,57	1,44	1,29	-28,36	-35,82
Srednioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1 m <sup>3</sup> w zł	12,76	13,06	12,65	13,60	14,41	+6,5	+12,93

## REMONTY I KONSERWACJE

Remonty prowadzone są w oparciu o rzeczowo-finansowy plan robót i rozliczane bezwynikowo. Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od planowanych wydatków w danym roku podlegają rozliczeniu w roku następnym.

Tabela 6.

Wykonanie rzeczowego planu remontów za 2005 r.

Zakres rzeczowy	Wykonanie
Malowanie klatek schodowych	12 budynków
Wymiana instalacji gazowej	1 budynek
Chodniki, zatoki postojowe	4.510 m <sup>2</sup>
Wymiana okien na klatkach schod.	32 budynki
Urządzenie placów zabaw	1 plac
Wymiana wewn. instal. c.w., z.w., c.c.w.	1 budynek
Kanały c.o. i kanalizacja zewnętrzna	15 budynków
Wymiana drzwi wejściowych	4 sztuki
Ocieplenie budynków	35 budynków
Ocieplenie stropodachów	16 budynków
Wymiana wodomierzy w mieszkaniach	1.554 sztuki

Rzeczowy plan remontów buduje się w oparciu o jesienne przeglądy techniczne, ustalając stopień pilności wykonania poszczególnych robót na budynkach. Konkretyzacja potrzeb remontowych odbywa się głównie na płaszczyźnie współdziałania Rad Osiedlowych i Administracji Osiedli. Opracowane projekty zatwierdza Rada Nadzorcza.

Za roboty priorytetowe w zasobach naszej Spółdzielni uznano prace termomodernizacyjne, wymianę instalacji gazowych i wodno-kanalizacyjnych oraz modernizację dźwigów osobowych. W roku 2002 docieplono 20 budynków, w 2003 – 39 budynków, w 2004 – 45, a w 2005 – 35 budynków. Koszty ocieplenia pokrywane są przez mieszkańców tych budynków z oszczędności ciepła uzyskanych na centralnym ogrzewaniu i zgodnie z upoważnieniem Zebrania Przedstawicieli Członków zostały sfinansowane z kredytu termomodernizacyjnego.

Równie ważne jest malowanie klatek schodowych – cykl malowania wynosi 7 lat; remonty chodników i ulic osiedlowych, poprawa ciągów komunikacyjnych, naprawa i budowa nowych miejsc postojowych i parkingów.

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego tworzonego z comiesięcznych wpłat od użytkowników mieszkań, odpisów od lokali użytkowych, odsetek od środków na rachunkach bankowych oraz środków uzyskanych z przekształcenia lokatorskiego prawa do mieszkania na prawo własnościowe.

Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynku, w 2001 roku wprowadzono zróżnicowane w zależności od wieku budynku stawki wpłat na fundusz remontowy: w 2005 r. wynosił 1,23 zł miesięcznie na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w budynku do 11 lat; 1,45 zł/m<sup>2</sup> w budynku powyżej 11 lat oraz 1,53 zł/m<sup>2</sup> w budynku powyżej 20 lat; 1,55 w budynku z dźwigami.

Tabela 7.

Remonty wykonane w l. 2001–2005 i zaplanowane na 2006 r.

ZADANIE	Liczba budynków					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Docieplenie ścian	7	20	39	45	35	21
Docieplenie stropodachów	32	45	13	10	15	15
Malowanie klatek schod.	31	23	24	9	11	8
Wymiana pokrycia dachów	17	15	6	1	—	1
Wymiana drzwi wejściowych	85	96	69	63	4	13
Wymiana okien na klatce	—	21	30	48	32	28
Wymiana instalacji gazowej	3	7	6	—	1	—
Modernizacja dźwigów	—	—	4	19	21	22
Chodniki, zatoki (pow. m <sup>2</sup> )	10162	12633	8223	7460	4510	3850

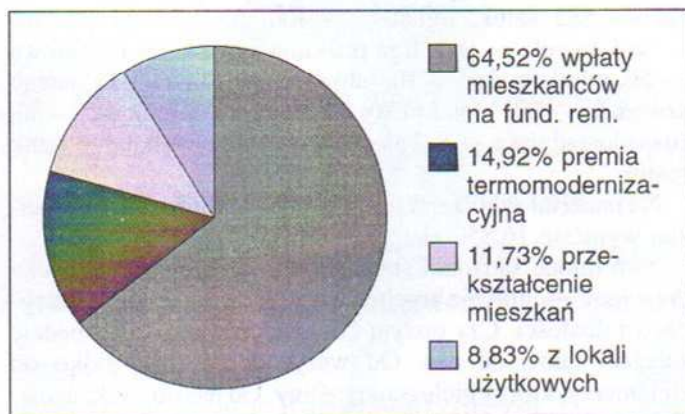
Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2005 rok (w zł)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ADM ZATORZE	ADM PODGRODZIE	OSM
<b>Stan funduszu na 1.01.2005 r.</b>			1.526,68
<b>Wpływy</b>	<b>3.836.655,52</b>	<b>4.745.332,93</b>	<b>8.581.988,45</b>
<b>Wpływy z odpisów, tym:</b>	<b>2.780.017,32</b>	<b>3.515.894,75</b>	<b>6.295.912,07</b>
od lokali mieszkalnych	2.298.289,38	3.239.135,80	5.537.425,18
od lokali użytkowych	481.727,94	276.758,95	758.486,89
<b>Pozostałe wpływy, w tym:</b>	<b>1.056.638,20</b>	<b>1.229.438,18</b>	<b>2.286.076,38</b>
przekoszt. praw do lokali	217.948,66	207.909,53	425.858,19
dotyczy instalacji	205.000,00	295.000,00	500.000,00
premia termomodernizac.	604.816,00	675.745,75	1.280.561,75
pozostałe zwiększenia	28.873,54	50.782,90	79.656,44
<b>Wydatki, w tym:</b>	<b>3.855.420,02</b>	<b>4.381.277,48</b>	<b>8.236.697,50</b>
docieplenie budynków	671.533,07	438.259,42	1.109.792,49
docieplenie stropów piwnic	187.049,67	354.131,76	541.181,43
docieplenie stropodachów	1.725,00	131.335,00	153.060,00
remont balkonów	155.250,19	271.619,19	426.869,38
malowanie ścian szczytowych	109.091,85	178.491,68	287.583,53
wymiana okien na kl. schod.	120.320,28	113.651,37	233.971,65
wymiana drzwi na kl. schod.	20.909,79	0,00	20.909,79
chodniki, zatoki, ulice	105.819,57	368.745,83	474.565,40
malowanie klatek schod.	62.518,03	84.025,37	146.543,40
wymiana wind i podzespołów	320.503,52	383.897,16	704.400,68
wymiana instalacji wod.-kan.	275.333,12	43.040,34	318.373,46
piłkanie instalacji c.o.	125.832,00	142.684,50	268.516,50
montaż zaworów regulacyjnych	141.712,46	245.798,79	387.511,25
węzły ciepłe	54.839,64	0,00	54.839,64
roboty ogólnobudowlane	201.149,73	29.071,02	230.220,75
naprawa dachów	37.908,60	24.254,95	62.163,55
plac zabaw, sprzęt rekreacyjny	60.864,38	109.842,85	170.707,23
wymiana wodomierzy	16.921,40	17.743,10	34.394,50
awarie i bieżąca konserwacja	757.460,22	615.022,20	1.187.482,42
odsetki od kredytu termomod.	452.624,38	583.909,86	1.036.534,24
i zwrot pożyczki z fund. zasob.			
pozostałe wydatki	161.053,12	226.023,09	387.076,21
<b>Stan funduszu na 31.12.2005 r.</b>			<b>346.817,63</b>

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest najstarszą w Olsztynie. Na Osiedlu Zatorze znajdują się budynki z lat 60 – 70. Osiedle Podgródzie ma zasoby młodsze, z lat 80 – 90. Jednak wszystkie wymagają wielu nakładów na utrzymanie ich w stanie co najmniej nie pogorszonym. Wymaga to coraz większych nakładów finansowych.

Mimo że co roku zwiększa się kwota odpisów na remonty w ogólnej kwocie naliczeń opłat czynszowych, nadal wielkość funduszu remontowego nie pozwala na wykonanie pełnego zakresu robót konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych. Wpłaty wszystkich mieszkańców w 2005 r. stanowiły 64,52% całego funduszu remontowego. Pozostałe ponad 35% wydatków na remonty pochodzi z dodatkowego odpisu (m.in. z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe) – 11,73%, wpływów z lokali użytkowych – 8,83% oraz z premii termomodernizacyjnej – 14,92%.

Wpływy na fundusz remontowy w 2005 roku



## INWESTYCJE

W 2005 roku Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała następujące zadania inwestycyjne:

- nadbudowa wymiennikowni przy ul. Korczaka 28, zakończona 12.05.2005 r., składająca się z 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 684,50 m<sup>2</sup> – łącznie poniesione nakłady wyniosły 1.436.356 zł netto;
- budynek przy ul. Gałczyńskiego 64, zakończony 12.09.2005 r., składający się z 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 857,70 m<sup>2</sup> i 6 garaży – łącznie poniesione nakłady wyniosły 1.710.192,17 zł netto;
- rozpoczęcie budowy dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Żurawiej 24A i 24B, składających się z 69 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.937,06 m<sup>2</sup> – nakłady poniesione do końca 2005 r. wyniosły 464.948,55 zł, planowany termin zakończenia inwestycji: 30.06.2007 r.;
- rozbudowa i modernizacja pawilonu handlowego przy ul. Żytniej 70, powierzchnia użytkowa dobudowanej części pawilonu wynosi 301,10 m<sup>2</sup> – inwestycja została zakończona 14.10.2005 r.

Wymienione inwestycje mieszkaniowe realizowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników.

Ponadto Spółdzielnia w 2006 roku planuje rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego przy ul. Iwaskiewicza.

## DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA

Spółdzielnia prowadzi również dla swych członków i ich rodzin działalność kulturalno-oświatową. Zadania te wykonują Osiedlowe Domy Kultury „Astra” i „Alternatywa”. Utrzymanie

placówek kulturalnych w naszych osiedlach nakłada na kierownictwo tych placówek obowiązek zdobywania środków finansowych na ich utrzymanie. Jak dotychczas, skłonność do sponsorowania działalności kulturalno-oświatowej stale się zmniejsza.

W 2005 roku Osiedlowe Domy Kultury, poprzez stałe sekcje, koła zainteresowań i kluby, imprezy cykliczne, okolicznościowe i akcje otwarte, a także zajęcia sportowo-rekreacyjne, realizowały następujące zadania:

- upowszechnianie sztuki i amatorskiego ruchu artystycznego,
- działalność oświatową i społeczno-wychowawczą,
- działalność kulturalno-rozrywkową,
- działalność sportowo-rekreacyjną,
- działalność politechniczną,
- działalność opiekuńczo-wychowawczą.

Jak co roku, dużo uwagi kluby poświęcały dzieciom i młodzieży. W ferie zimowe i letnie organizowane były półzimowiska i półkolonie. W ramach Akcji Zima i Akcji Lato zorganizowano wiele imprez oraz małych form pracy, między innymi konkursy plastyczne, kursy tańca, rozgrywki tenisa stołowego, konkursy piosenki dziecięcej, spartakiady sportowe, zimowe kuligi, imprezy taneczno-rozrywkowe z konkursami i nagrodami – w których udział wzięło ponad 2.000 dzieci i młodzieży.

Dzieci i młodzież doskonaliły swoje umiejętności w tańcu towarzyskim i nowoczesnym, uczyły się gry na pianinie, keyboardzie, gitarze i innych instrumentach oraz śpiewu. Nabyte umiejętności prezentowały podczas licznych imprez okolicznościowych w Domach Kultury.

Dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym znajdowały opiekę w „Klubie Malucha” i klubowej świetlicy w ODK „Astra” i „Alternatywa”, gdzie oprócz zajęć ruchowych, muzycznych, tanecznych i teatralnych, spędzały czas na zajęciach plastycznych, wykonując różne prace w rozmaitych technikach. Swoje dzieła prezentowały na comiesięcznych wystawach organizowanych w ODK „Alternatywa” i „Astra”. Uczestniczyły także w miejskich konkursach plastycznych, wernisażach i spotkaniach z twórcami.

Rozwijały się sekcje tenisa stołowego i szachowa, a zdobyte umiejętności konfrontowano podczas Grand Prix.

Zadania terapeutyczne i korekcyjne realizowano poprzez organizację spotkań z logopedą i specjalistą rehabilitacji ruchowej podczas zajęć korekcyjnych dla dzieci z wadami postawy.

Dla dorosłych prowadzono sekcje aerobiku, callaneticsu, ćwiczenia ogólnousprawniające dla seniorów, gimnastykę rekreacyjną, zajęcia na siłowni, ćwiczenia Tai-Czi, Kung-Fu.

W roku 2005 zorganizowano wiele imprez, warsztatów i spotkań w ramach Warsztatów Rozwoju Osobistego dla Kobiet pod tytułem „Inspiracje”. Różnorodna tematyka spotkań powstała przy współdziałaniu uczestniczek wiosennej edycji Rozrywkowo-Rozwojowego Festiwalu dla Kobiet pod tytułem „Progesteron” – spotkania z psychologami, terapeutami, pedagogami i artystami na tematy: „Emocje – Ciało – Sztuka”.

Ogółem z działalności kulturalno-oświatowej i rekreacyjnej skorzystało: w ODK „Alternatywa” ok. 1.400 dzieci i młodzieży oraz 4.400 osób dorosłych; w ODK „Astra” ok. 1.300 dzieci i młodzieży oraz prawie 1.000 osób dorosłych.

W 2005 roku koszty poniesione na działalność spółdzielczych Domów Kultury wyniosły 391.073,90 zł i pokryte zostały w 71,59% z wpływów z lokali użytkowych oraz w 28,41% z odpłatności za uczestnictwo w zajęciach.



**Uwaga! Komunikat OSM****WYDAWANIE ZAŚWIADCZEŃ  
PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ****Szanowni Państwo**

Zwiększa się obrót lokalami na wolnym rynku (sprzedaż, zamiana, darowizna), a każda transakcja wymaga stosownych zaświadczeń do:

- notariusza, celem zawarcia umowy;
- banku, w wypadku zaciągania kredytu;
- sądu, celem ustanowienia księgi wieczystej lub podziału majątku po rozwodzie.

W zależności od danych, jakie powinno zawierać zaświadczenie do czynności prawnych, komórki organizacyjne Spółdzielni z posiadanej dokumentacji członkowskiej, księgowej, technicznej potwierdzają:

- tytuł prawny do lokalu, jego powierzchnię użytkową, liczbę izb, kondygnację;
- członkostwo;
- zadłużenie, które przed wydaniem zaświadczenia jest natychmiast wymagalne — z tytułu:

- opłat czynszowych,
- rozliczenia mediów,
- kredytu,
- legalizacji wodomierzy,
- wkładu budowlanego (docieplenie budynku)
- usług wykonanych przez Spółdzielnię,

• numer księgi wieczystej, działki i obrębu, na którym usytuowany jest budynek;

• numer księgi wieczystej lokalu, jeżeli została ustanowiona;

- inne dane.

Zebranie potrzebnych informacji wymaga czasu, a następnie podpisu dwóch członków Zarządu.

Aby nie tracić czasu, **prosimy zainteresowanych o zgłaszanie potrzeby wystawienia zaświadczenia z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem na numer telefonu: 089-523-03-11 lub 089-523-03-12.**

**DYŻURY**

w każdy poniedziałek w godz. 14.00–15.45  
oprócz dni świątecznych  
w biurze Spółdzielni  
przy ul. Szarych Szeregów 5  
dyżurują:

**Członkowie Zarządu OSM**

Prezes Zarządu Spółdzielni **Jerzy Okulicz**  
Wiceprezes ds. ekonomicznych **Elżbieta Zawadka**  
Wiceprezes ds. technicznych **Wacław Lisowski**

**Dbajmy o nasze zieleńce**

Do naszej Spółdzielni, oprócz budynków mieszkalnych i lokali użytkowych, należą również tereny zielone. Mamy 281.383 m<sup>2</sup> trawników, 17.379 m<sup>2</sup> obsadzonych krzewami i żywopłotami, 4.080 m<sup>2</sup> terenów obsadzonych drzewami.

Wymagają one stałej pielęgnacji. Koszeniem trawy, przycinaniem drzew i krzewów, sadzeniem roślin zajmuje się zespół zieleniarzy pod fachowym okiem ogrodnika. Pielenie, podlewanie, grabienie — te prace wykonują gospodarze domów.

Tegoroczną wiosną zostanie posadzona kolejna partia drzew i krzewów odpowiednio dobranych gatunków: forsycja — 582 sztuk, liguster — 400, berberys purpurowy — 414, tawuła — 862, irga pozioma — 284, róża rabatowa — 50, migdałowiec — 10, jałowiec — 8, lipa — 11, jarząb szwedzki — 24, klon kulisty — 10, tuja kolumnowa — 80, sosna kanadyjska — 8, bukszpan — 100, razem 3.370 sztuk roślin.

Na materiał szkółkarski wydamy 24.548,65 zł, zaś robocizna wyniesie 16.850 zł.

Nim młode sadzonki staną się dorodnymi krzewami czy drzewami — upłynie trochę czasu, będą wymagały pielęgnacji i dbałości. Czy dożyją „dorosłego wieku”? To będzie zależało także od nas. Od wszystkich — nie tylko od zieleniarzy, którzy pielęgnują rośliny. Od nas, mieszkańców: Czy nie wydepczemy trawników? Czy nasze dzieci, bawiąc się piłką, nie połamią krzewów? Czy właściciele psów pozwolą swoim pupilom sikać na młode drzewka? Czy wandalę bez powodu, dla draki nie wyłamią sadzonek? Czy miłośnicy roślin ozdobnych nie ukradną posadzonych okazów, aby wzbogacić swoją kolekcję?

Ileż to niebezpieczeństw czyha na młodą sadzonkę, nim urośnie i ukaże całą swoją krasę, ciesząc nas od wczesnej wiosny do późnej jesieni, a nawet zimą.

**Z prac Rady Osiedla Podgrodzie****Domy w kwiatkach '2006**

Już po raz trzeci ogłaszamy konkurs na najładniejszy balkon, loggię i ogródek przydomowy. Takie trzy kategorie przewiduje regulamin.

W konkursie może brać udział każdy, kto na swoim balkonie czy loggii albo w ogródku przydomowym — za zgodą Administracji — uprawia rośliny ozdobne.

Komisja bierze pod uwagę oryginalność i kompozycję roślin, pielęgnację (całoroczną), ogólne wrażenie estetyczne w kontekście całego otoczenia budynku. Celem konkursu jest upowszechnienie dbałości o zewnętrzny wygląd osiedla, podniesienie estetyki naszego miejsca zamieszkania.

Laureaci otrzymają atrakcyjne nagrody ufundowane przez Radę Osiedla Podgrodzie i sponsorów.

**Zgłoszenia: podczas dyżurów Rady Osiedla w Domu Kultury „Alternatywa” w pierwszy i trzeci wtorek miesiąca — do września, lub tel. 0895230340.**

Rozstrzygnięcie konkursu — jak co roku — odbędzie się w październiku.

*Przewodnicząca RO Podgrodzie E. Fruzińska*