

Remonty i modernizacje w naszej Spółdzielni

Jak co roku, od kiedy wydajemy nasz „Biuletyn”, przekazujemy Państwu informację o wykonaniu zakresu rzeczowego planu remontów za poprzedni rok. W bieżącym numerze (s. 2—3) przedstawiamy remonty wykonane w roku 2004 w poszczególnych osiedlach.

Głównym zadaniem Zarządu Spółdzielni jest dbałość o utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie co najmniej nie pogorszonym. Gdyby jednak ograniczyć się do tego wymogu, to większość naszych domów, wybudowanych w latach 60—70 i wcześniej, nie odpowiadałaby dzisiejszym normom technicznym i nie zapewniałaby właściwych warunków zamieszkiwania. Dlatego od 7 lat realizujemy kompleksowy plan termomodernizacji budynków. W zamieszczonej obok tabeli widać, jak przedstawiało się wykonanie poszczególnych zakresów robót na przestrzeni lat 1998—2004.

Prace te są kosztowne, jednak uzyskane efekty termoz izolacyjności pozwalają osiągnąć bardzo duże oszczędności w zużyciu ciepła na ogrzewanie. Równocześnie polepszamy estetykę budynków — malowane są elewacje i ściany na klatkach schodowych (w których nowe okna i drzwi są nie tylko szczelne, ale i estetyczne), naprawiane są balkony, wymieniane opaski wokół budynku, remontowane chodniki, schody, przejścia i tereny zielone w otoczeniu budynków. Efekty widzicie Państwo gołym okiem.

Nie byłibyśmy w stanie wykonać w tak szerokim zakresie i tak krótkim czasie tych prac finansując je tylko z funduszu

remontowego. Odpis na fundusz remontowy w miesięcznych opłatach za mieszkanie musiałby być kilkakrotnie większy, niż obowiązujący przez ostatnie lata. Ponieważ problem termomodernizacji starych budynków dotyczy całego naszego kraju, Sejm 18 grudnia 1998 roku przyjął uchwałę o *wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych*. Przepisy tej ustawy umożliwiają spółdzielniom, po spełnieniu określonych warunków, otrzymać z Banku Gospodarstwa Krajowego preferencyjny kredyt termomodernizacyjny. Nasza Spółdzielnia w latach 2002—2004 wykonała termomodernizację 90 budynków za uzyskany kredyt. Jego spłata następuje z oszczędności ciepła, a odsetki pokrywane są z uzyskiwanej premii.

Ale to nie jedyne roboty, które co roku wykonujemy w naszych zasobach. W 2004 roku z funduszu remontowego wykonano także następujące prace:

- wymiana wind i podzespołów
- wymiana instalacji wodnej
- płukanie lub wymiana instalacji c. o.
- montaż zaworów regulacyjnych i ciepłomierzy,
- wymiana wodomierzy,
- remont i konserwacja placów zabaw,
- naprawa sprzętu rekreacyjno-sportowego,
- inne naprawy i konserwacje w budynkach.

Jerzy Okulicz
Prezes OSM

Wyszczególnienie	Jednostka miary	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (plan)
Docieplenie: cały budynek	budynek	6	12	3	5	20	39	45	24
		35	17	9	2				
Docieplenie ściany szczytowe									
Docieplenie stropodachów	budynek	—	29	18	32	45	13	11	9
Docieplenie stropów piwnic								30	
Wymiana pokrycia dachów	budynek	23	14	24	17	15	6	1	—
Wymiana drzwi wejściowych	szt.	—	2	29	85	96	69	63	10
Wymiana okien na klatkach	budynek	—	—	2	—	21	30	48	26
Malowanie klatek schod.	budynek	32	20	22	31	23	24	9	14
Remont chodników i zatok	m ² pow.	430	3128	4773	10162	12633	8223	7460	7250

Z okazji tegorocznych Świąt Wielkanocnych

*Liczymy Państwa —
wszystkim Członkom i mieszkańcom Spółdzielni
oraz działaczom spółdzielczym:
członkom Rady Nadzorczej, Rad Osiedlowych,
delegatom, a także pracownikom O.S.M. —
wszelkiej pomysłowości osobistej,
miłości, radości i zdrowia
oraz satysfakcji z pracy zawodowej i społecznej*

Jerzy Pik
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jerzy Okulicz
Prezes Zarządu OSM



PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI wykonany w 2004 roku

ADMINISTRACJA OSIEDLA ZATORZE

Rada Osiedla Śródmieście I

1. Docieplenie ścian zewnętrznych — 3 budynki: Nowa Niepodległości 4, 5, 6.
2. Docieplenie stropów piwnic — 3 budynki: Nowa Niepodległości 4, 5, 6.
3. Wymiana okien na klatkach schodowych — 4 budynki: Nowa Niepodległości 4, 5, 6, Żołnierska 12C.
4. Remont balkonów — 3 budynki: Nowa Niepodległości 4, 5, 6.
5. Modernizacja sterowania wind — 2 budynki: Żołnierska 11A, 11B.
6. Płukanie instalacji c.o. — 4 budynki: Nowa Niepodległości 4, 5, 6, Żołnierska 11B.
7. Roboty ogólnobudowlane (schody zewnętrzne, taras, klatki schodowe — Kasprzaka 4A, Żołnierska 12A, 12B).
8. Remonty ulic: Żołnierska 12B i 12C.

Rada Osiedla Smętka — Grunwaldzka

1. Malowanie klatek schodowych — 1 budynek: Jagiełły 2.
2. Docieplenie ścian zewnętrznych — 4 budynki: Smętka 5, 7, 9, Grunwaldzka 9B, *dotatkowo Grunwaldzka 15*
3. Docieplenie stropów piwnic — 7 budynków: Smętka 5, 7, 9, 15, Grunwaldzka 9B, 15, Trąby 1.
4. Remont balkonów — 5 budynków: Smętka 5, 7, 9, Grunwaldzka 9B, 15.
5. Wymiana drzwi — 5 budynków: Smętka 5, 7, 9, Poranna 8, 8A.
6. Wymiana okien na klatkach schodowych — 7 budynków: Smętka 5, 7, 9, Poranna 8, 8A, Grunwaldzka 9A, 15.
7. Wymiana wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji — 378 szt.
8. Wymiana nawierzchni chodników — Jagiełły 4.
9. Modernizacja sterowania wind — 3 budynki: Jeziorna 1, Grunwaldzka 9A, 9B.
10. Płukanie instalacji c.o. — 4 budynki: Smętka 5, 7, 9, Grunwaldzka 9B.
11. Roboty ogólnobudowlane — schody zewnętrzne Poranna 8—8A, ogrodzenie Trąby 1.

Rada Osiedla Śródmieście II

1. Docieplenie ścian zewnętrznych — 4 budynki: Kopernika 15, (nr 14 *lokatorzy nie wyrazili zgody*), Głowackiego 32, Narutowicza 23A, *dotatkowo wykonano Narutowicza 23B*.
2. Wymiana okien na klatkach schodowych — 2 budynki: Głowackiego 32, Narutowicza 23A *dotatkowo wykonano Narutowicza 23B*.
3. Remont balkonów — 4 budynki: Kopernika 15, Głowackiego 32, Narutowicza 23A, *dotatkowo wykonano Narutowicza 23B*.
4. Modernizacja sterowania wind — 5 budynków: Narutowicza 23A, 23B, 23C, 23D, Kościńskiego 14.
5. Wymiana wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji — 124 szt.
6. Wymiana nawierzchni chodników — Głowackiego 30 — 32.
7. Place zabaw — Głowackiego 30 — 32.
8. Płukanie instalacji c.o. — 2 budynki: Kopernika 14, 15.

Rada Osiedla Zatorze

1. Malowanie klatek schodowych — 3 budynki: Kwiatowa 14, 16, 18, *dotatkowo wykonano Rataja 50, Jagiellońska 58*.
2. Krycie dachów — 1 budynek: Małeckiego 4.
3. Docieplenie ścian zewnętrznych — 3 budynki: Sybiraków 4, Puszkińska 13, Kwiatowa 14, *dotatkowo wykonano Jagiellońska 45 i Małeckiego 4*.
4. Docieplenie stropodachów: *dotatkowo wykonano Małeckiego 4*.
5. Docieplenie stropów piwnic — *dotatkowo wykonano Małeckiego 4, Puszkińska 13*.
6. Remont balkonów — 2 budynki: Sybiraków 4, Puszkińska 13, *dotatkowo wykonano Jagiellońska 45 i Małeckiego 4*.
7. Wymiana drzwi — 6 budynków: Rataja 50, Paderewskiego 4A, Puszkińska 13, Kwiatowa 14, 16, 18, *dotatkowo wykonano Małeckiego 4, Rataja 54*.
8. Wymiana okien na klatkach schodowych — 4 budynki: Rataja 50, Paderewskiego 4A, Sybiraków 4, Puszkińska 13, *dotatkowo wykonano: Jagiellońska 45 i Małeckiego 4*.
9. Modernizacja sterowania wind — 3 budynki: Sybiraków 4, Jagiellońska 45, Tczewska 24.
10. Wymiana wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji — 119 szt.
11. Montaż zaworów regulacyjnych — *dotatkowo wykonano Jagiellońska 45 i Sybiraków 4*.
12. Płukanie instalacji c.o. — *dotatkowo wykonano Jagiellońska 45, Małeckiego 4, Sybiraków 4, Puszkińska 14*.
13. Wymiana nawierzchni chodników — Kwiatowa 14, 16, 18 i Puszkińska 13.
14. Zatoki postojowe — Kwiatowa 14, 16, 18 i Puszkińska 13.
15. Droga dojazdowa — Kwiatowa 14, 16, 18.



Fot. Mirosław Gałęziewski

ADMINISTRACJA OSIEDLA PODGRODZIE

Rada Osiedla Osińskiego — Lengowskiego

1. Docieplenie ścian zewnętrznych — 3 budynki: Osińskiego 11, 15, 17, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Lengowskiego 8 i Osińskiego 6.*
2. Docieplenie stropów piwnic — 3 budynki: Osińskiego 11, 15, 17, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Lengowskiego 8 i Osińskiego 6.*
3. Remont balkonów — 3 budynki: Osińskiego 11, 15, 17, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Lengowskiego 8 i Osińskiego 6.*
4. Wymiana okien na klatkach schodowych — 3 budynki: Osińskiego 11, 15, 17, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Lengowskiego 8 i Osińskiego 6.*
5. Płukanie instalacji c.o. — 3 budynki: Osińskiego 7, 11, Lengowskiego 8.
6. Montaż zaworów regulacyjnych — 1 budynek: Osińskiego 15.
7. Wyniesienie gazomierzy na zewnątrz budynku — 3 budynki: Osińskiego 15, 17, Lengowskiego 8.
8. Wymiana wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji — 718 szt.
9. Modernizacja sterowania wind — 5 budynków: Osińskiego 4, 6, 8, 11, 19.
10. Place zabaw: 1 obiekt przy Osińskiego 19.

Rada Osiedla Gotowca — Korczaka

1. Malowanie klatek schodowych — 1 budynek: Korczaka 8.
2. Docieplenie ścian zewnętrznych — 10 budynków: Barczewskiego 24, 28, Korczaka 2, 20, (nr 14 *lokatorzy nie wyrazili zgody*), Gotowca 1, 5, 7, 15, 19, *dotatkowo wykonano 3 budynki: Gotowca 9, Korczaka 18 i 26.*
3. Docieplenie stropów piwnic — 10 budynków: Barczewskiego 24, 28, Korczaka 2, 20, (nr 14 *nie*), Gotowca 1, 5, 7, 15, 19, *dotatkowo wykonano 3 budynki: Gotowca 9, Korczaka 18 i 26.*
4. Remont balkonów — 10 budynków: Barczewskiego 24, 28, Korczaka 2, 20, (nr 14 *nie*), Gotowca 1, 5, 7, 15, 19, *dotatkowo wykonano 3 budynki: Gotowca 9, Korczaka 18 i 26.*
5. Wymiana okien na klatkach schodowych — 10 budynków: Barczewskiego 24, 28, Korczaka 2, 20, (nr 14 *nie*), Gotowca 1, 5, 7, 15, 19, *dotatkowo wykonano 3 budynki: Gotowca 9, Korczaka 18 i 26.*
6. Docieplenie stropodachów — 3 budynki: gotowca 5, 19, Korczaka 20
7. Wymiana drzwi — 1 budynek: Gotowca 5.
8. Płukanie instalacji c.o. — 5 budynków: Barczewskiego 28, Gotowca 5, 7, 15, 19.
9. Montaż zaworów regulacyjnych — 7 budynków: Gotowca 1, 7, 15, Barczewskiego 28, Korczaka 2, 20, 14.
10. Wymiana wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji — 282 szt.
11. Wymiana nawierzchni chodników — Korczaka 10—20, *dotatkowo Korczaka 2—4 oraz chodnik miejski ul. Gotowca.*
12. Place zabaw — 2 szt.: Gotowca 1 — Barczewskiego 20—22.

Rada Osiedla Polna — Profesorska

1. Malowanie klatek schodowych — 1 budynek: Polna 8.
2. Docieplenie ścian zewnętrznych — 5 budynków: Polna 6, 10, 12, 14, Warszawska 66, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Warszawska 63 i 65.*
3. Docieplenie stropów piwnic — 5 budynków: Polna 6, 10, 12, 14, Warszawska 66, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Warszawska 63 i 65.*
4. Docieplenie stropodachów — 2 budynki: Polna 10, Warszawska 66.
5. Remont balkonów — 5 budynków: Polna 6, 10, 12, 14, Warszawska 66, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Warszawska 63 i 65.*
6. Wymiana okien na klatkach schodowych — 5 budynków: Polna 6, 10, 12, 14, Warszawska 66, *dotatkowo wykonano 2 budynki: Warszawska 63 i 65.*
7. Montaż zaworów regulacyjnych — 5 budynków: Polna 6, 10, 12, 14, Warszawska 66.
8. Wymiana wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji — 181 szt.
9. Wymiana nawierzchni chodników — miejski Polna 12—16.
10. Zatoki postojowe — Warszawska 68, Jagiellończyka 8A, 8B, *dotatkowo Polna 16.*
11. Docieplenie ścian zewnętrznych — 1 budynek: — Heweliusza 20.
12. Docieplenie stropodachów — 1 budynek: Heweliusza 20.
13. Remont balkonów — 1 budynek: Heweliusza 20.
14. Docieplenie stropów piwnic — 1 budynek: Heweliusza 20.
15. Wymiana okien na klatkach schodowych — 1 budynek: Heweliusza 20.
16. Montaż zaworów regulacyjnych — 1 budynek: Heweliusza 20.
17. Telemetria — 1 budynek: Heweliusza 20 *nie wykonano.*
18. Zatoki postojowe — Heweliusza 16—18 *nie wykonano.*

Rada Osiedla Mleczna

1. Malowanie klatek schodowych — 1 budynek: Gałczyńskiego 37.
2. Docieplenie ścian zewnętrznych — 3 budynki: Iwaskiewicza 4, 6, 8.
3. Docieplenie stropodachów — 1 budynek: Iwaskiewicza 8.
4. Remont balkonów — 3 budynki: Iwaskiewicza 4, 8.
5. Wymiana drzwi — 5 budynków: Gałczyńskiego 29, 31, 33, 35, 39.
6. Wymiana okien na klatkach schodowych — 3 budynki: Iwaskiewicza 4, 6, 8.
7. Płukanie instalacji c.o. — 3 budynki: Iwaskiewicza 4, 6, 8.
8. Montaż zaworów regulacyjnych — 3 budynki: Iwaskiewicza 4, 6, 8.
9. Wymiana wodomierzy, którym upłynął okres legalizacji — 113 szt.
10. Wymiana chodników na nowe — Iwaskiewicza 4—6, 18—20, 38—40, 27—29—31, Gałczyńskiego 17.
11. Poszerzenie drogijazdowej — Iwaskiewicza 27—29—31.
12. Place zabaw — Gałczyńskiego 15, 7—15
13. Zatoki postojowe — Gałczyńskiego 17, 1, Iwaskiewicza 4.

Rada Nadzorcza OSM

Jerzy Pik — przewodniczący Rady Nadzorczej;
Elżbieta Fruzińska — zastępca przewodniczącego RN;
Piotr Grabowski — sekretarz Rady Nadzorczej;

Komisja Rewizyjna:

Stanisław Soliwoda — przewodniczący,
Jan Dutko, Elżbieta Fruzińska, Józef Kuryłowicz.

Komisja Techniczna:

Janusz Archacki — przewodniczący,
Dariusz Dragan, Janina Foks, Piotr Grabowski,
Janusz Polakowski, Ryszard Rydzewski.

Komisja Mieszkaniowa:

Leszek Ramotowski — przewodniczący,
Katarzyna Harpak, Ryszard Kudy, Stefan Lisecki,
Wacław Szlachetowicz.

Samorządność spółdzielni wyraża się przede wszystkim tym, że o jej działalności decydują organy wybierane przez członków spółdzielni spośród nich samych.

Kompetencje Rady Nadzorczej jako organu pośredniego między organem najwyższym, jakim w Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest Zebranie Przedstawicieli Członków, a Zarządem jako organem operatywnie kierującym działalnością Spółdzielni, określone są w Prawie spółdzielczym, a uszczegółowione i ukonkretnione w Statucie OSM i Regulaminie Rady Nadzorczej. Wymienione unormowania prawne są podstawą działalności Rady Nadzorczej w Spółdzielni.



Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2004



W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w niezmiennym składzie w stosunku do wybranego na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 7 czerwca 2002 roku na kadencję 2002—2006.

W roku 2004 praca Rady Nadzorczej oparta była o uchwalony plan pracy zapewniający wypełnienie przypisanych Radzie funkcji normatywnych, zarządzających, kontrolnych i reprezentacyjnych oraz umożliwiający rytmiczną działalność Spółdzielni i jej Zarządu jako organu wykonawczego.

Podstawową formą działalności Rady Nadzorczej były zebrania plenarne. Rada zobowiązana jest, zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej OSM, odbywać posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Rada wywiązała się z tego obowiązku, gdyż w roku 2004 odbyło się 11 protokołowanych posiedzeń. Frekwencja na wszystkich posiedzeniach była bardzo wysoka, wyniosła średnio 91,44%. Regułą w pracy Rady jest, iż w zależności od tematu rozpatrywanego na posiedzeniu plenarnym właściwa komisja dokonuje wcześniej pogłębionej analizy tematu i przedkłada Radzie swoje stanowisko oraz wnioski. I tak:

Komisja Rewizyjna:

- opiniowała projekty planów gospodarczo-finansowych;
- czuwała nad prawidłowym wykonywaniem przez Spółdzielnię planów gospodarczo-finansowych;
- analizowała i opiniowała roczne sprawozdanie finansowe oraz raport biegłego rewidenta.

Komisja Mieszkaniowa:

- badała sytuację mieszkaniową niektórych członków Spółdzielni mających trudności z terminowym regulowaniem należności wobec Spółdzielni;

- opiniowała wnioski Zarządu do Rady Nadzorczej dotyczące wykluczenia ze Spółdzielni osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi — w sytuacji gdy istniało duże prawdopodobieństwo spłaty zadłużenia, wnioskowała o warunkowe oddalenie wniosku Zarządu o wykluczenie;
- uczestniczyła w rozwiązywaniu konfliktów sąsiedzkich.

Komisja Techniczna:

- dokonywała okresowych analiz wykonania planów rzeczowych remontów i inwestycji;
- opiniowała projekt planu rzeczowo-finansowego inwestycji;
- opiniowała projekt planu remontów.

Każda z komisji stosownie do zakresu kompetencji rozpatrywała indywidualne sprawy członków Spółdzielni kierowane do Rady Nadzorczej i przygotowywała projekty stanowiska Rady w tych sprawach.

Komisje Rady działały zgodnie z właściwymi regulaminami, a dokumentacja ich pracy przechowywana jest w Spółdzielni.

W czasie obrad plenarnych Rada Nadzorcza działając w zakresie swoich kompetencji, określonych w Prawie spółdzielczym i Statucie OSM, w roku sprawozdawczym 2004 podjęła łącznie 97 uchwał.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczyły one w szczególności następujących spraw:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego;
- uchwalenie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe przydzielone na zasadzie własnościowego prawa do lokalu;

- uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji;
- uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów;
- uchwalenie rocznego funduszu płac;
- upoważnienie Zarządu OSM do wykupu nieruchomości od Gminy Olsztyn na warunkach określonych uchwałą nr VII/82/03 Rady Miasta Olsztyn (o przyznaniu 90% bonifikaty w cenie gruntów przy zbyciu ich w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych odrębnej własności lokali);
- wyrażenie zgody na nabycie od Gminy Olsztyn nieruchomości gruntowych: działki nr 110—54/5 przy ul. Iwaszkiewicza; części działki nr 110—62/2 przy ul. Gałczyńskiego;
- wyrażenie zgody na nabycie od Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Olsztynie nieruchomości budynkowej (wymiennikownia) przy ul. Korczaka 28.

W zakresie stanowienia przepisów wewnątrzspółdzielczych Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym uchwaliła następujące dokumenty:

- Strukturę organizacyjną Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązującą od 01.01.2005 r.;
- Podział członków Spółdzielni na grupy członkowskie.
- „Regulamin rozliczania energii ciepłej w zasobach OSM” (uwzględniający treść obowiązujących dotychczas w Spółdzielni unormowań: „Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej budynków OSM”, „Regulamin rozliczania kosztów c.o. w zasobach OSM”, „Zasady rozliczania energii ciepłej przeznaczonej na potrzeby c.o. wg wskazań urządzeń pomiarowych”, „Zasady rozliczania montażu podzielników i zaworów w pralniach i suszarniach”);
- „Regulamin ustalania opłat za używanie lokali w OSM w obiektach o szczególnym przeznaczeniu mieszkalno-użytkowym”;
- „Regulamin korzystania z pralni i suszarni spółdzielczych oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji” (zmiana);
- „Regulamin Rady Osiedla OSM” (zmiana);
- „Regulamin montowania i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody” (uwzględniający treść obowiązujących dotychczas w Spółdzielni unormowań: „Regulamin wymiany i montażu wodomierzy mieszkaniowych wody zimnej i ciepłej w zasobach OSM”, „Zasady montażu wodomierzy indywidualnych w zasobach OSM”, „Opinia techniczna. Montaż wodomierzy w zasobach mieszkaniowych”, „Zasady rozliczania mieszkań nie olicznikowanych”, „Zasady rozliczeń należności za zimną wodę i wodę zimną do podgrzania z użytkownikami lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne”);

Ponadto realizując wymogi statutowe, Rada Nadzorcza dokonała wyboru pani Elżbiety Zawadki na funkcję zastępcy prezesa d.s. ekonomicznych (pełniącej dotychczas funkcję członka Zarządu OSM).

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na problem zadłużenia członków Spółdzielni w opłatach za mieszkanie.

Tej sprawie poświęciliśmy w roku sprawozdawczym trzy specjalne posiedzenia, na których rozpatrzono 58 wniosków Zarządu Spółdzielni o wykluczenie. Rada, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz wysłuchaniu tych z członków, którzy zechcieli skorzystać ze statutowego prawa i uczestniczyć w rozpatrywaniu ich sprawy, podjęła 34 uchwały o wykluczeniu członków za zadłużenia, pozostałe wnioski zostały oddalone (w wypadku spłacenia zadłużenia przed terminem posiedzenia Rady) lub wstrzymane na określony czas (w wypadku wiarygodnej deklaracji spłaty w określonym terminie). Ponadto 25 osobom (o 14 więcej niż w roku 2003), po uregulowaniu przez nich całości zadłużenia wobec Spółdzielni, zostało na ich prośbę przywrócone członkostwo.

Należy podkreślić, że systematyczne działania windykacyjne Zarządu oraz częsta analiza sytuacji i podejmowanie przez Radę, wprawdzie bardzo trudnych i dla wielu członków drastycznych, decyzji przyczyniły się do dalszego zmniejszenia stanu zadłużenia członków Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Na koniec 2004 roku zadłużenie członków Spółdzielni z tego tytułu wynosiło 2.191.825,06 zł i było niższe o prawie 152 tys. zł w stosunku do stanu z 31 grudnia 2003 roku. Szczególnie pozytywnym zjawiskiem jest istotne zmniejszenie zadłużenia tych członków, którzy zalegali z płatnościami powyżej 8 miesięcy — dotyczy to zarówno liczby lokali z zadłużeniami, jak również kwoty zadłużenia. Przy ogólnym zubożeniu społeczeństwa, trudnościach na rynku pracy, problemu zadłużenia nie będzie można wyeliminować ani znacznie ograniczyć, tym bardziej, że analiza tego zjawiska prowadzi również do wniosku, iż część członków Spółdzielni woli płacić ustawowe odsetki w Spółdzielni, niż np. korzystać z kredytów bankowych i terminowo rozliczać swoje zobowiązania wobec Spółdzielni.

Rada, pełniąc statutowe funkcje kontrolne, w roku 2004 szczególnej analizie poddała następujące zagadnienia:

- realizację harmonogramu prac dotyczących procedury ustanawiania odrębnej własności lokali oraz wykupu gruntów od Gminy Olsztyn w związku z wdrażaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- wykonanie planu remontów i konserwacji w roku 2004;
- wykonanie planu wpływów z lokali użytkowych;
- stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- wyniki działalności ekonomiczno-finansowej za I półrocze i cały rok 2004;
- wpływy i wydatki z funduszu remontowego za 2004 rok;
- wykonanie planu kosztów i dochodów OSM za 2004 rok;
- roczne sprawozdanie Zarządu.

Dokończenie na str. 5

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrachunkowy 2004

Dokończenie ze str. 5

Rada zapoznała się z wynikami kontroli NIK przeprowadzonej w Spółdzielni w okresie od 14 lipca do 19 sierpnia 2004 roku, a dotyczącej prawidłowości wykorzystania kredytów termomodernizacyjnych. Kontrola nie wykazała nieprawidłowości w gospodarowaniu środkami z budżetu państwa, a kontrolujący pozytywnie ocenił zakres prac termomodernizacyjnych realizowanych z udziałem tych środków.

Ponadto Rada co kwartał, w oparciu o wnioski Prezydium Rady, dokonywała oceny pracy poszczególnych członków Zarządu.

Rada Nadzorcza, na podstawie § 68 i § 81 Statutu, spośród zgłoszonych ofert dokonała wyboru Kancelarii Biegłego Rewidenta „KONRAD” z Elbląga do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2004 i bilansu.

Następnie, po analizie dokonanej przez Komisję Rewizyjną, Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe za 2004 rok i bilans sporządzony na dzień 31.12.2004 r. wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta, które przedkładała do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli Członków.

Rada dokonała oceny realizacji wniosków z Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli Członków z roku 2004, przyjmując pozytywnie informacje na ten temat.

Upoważnieni członkowie Rady Nadzorczej w ciągu roku uczestniczyli w przetargach na nabycie mieszkania na warunkach własnościowego prawa do lokalu oraz wybór wykonawców prac remontowych w Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej odbywali cotygodniowe dyżury w biurze OSM według ustalonego harmonogramu, podczas których przyjmowali członków Spółdzielni w sprawach skarg i wniosków. Niestety efektywność tej formy pracy Rady okazuje się nieadekwatna do nakładu pracy, bowiem skorzystało z niej zaledwie kilka (wielokrotnie tych samych) osób, kwestionujących sposób załatwienia przez Zarząd Spółdzielni ich konkretnych spraw. W tym miejscu należy stwierdzić, że zgodnie z prawem spółdzielczym dyżurujący członkowie Rady Nadzorczej nie występowali jako przedstawiciele organu odwoławczego od decyzji, ale organu nadzorującego i oceniającego pracę Zarządu Spółdzielni.

Badając wnoszone przez spółdzielców problemy Rada nie stwierdziła naruszenia przez Zarząd prawa i uregulowań wewnętrznych Spółdzielni.

Na podstawie wniosków z własnej działalności kontrolnej oraz wyników kontroli przeprowadzonych w roku 2004 przez organy zewnętrzne Rada stwierdza, że zadania wyni-

kające z *Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu OSM i uchwały programowej Zebrania Przedstawicieli Członków z 23 kwietnia 2004 roku* zostały zrealizowane.

Spółdzielnia dokonała prawie w całości wykupu od Gminy Olsztyn gruntów będących w wieczystym użytkowaniu, zabudowanych obiektami mieszkalnymi. Pozwoliło to na rozpoczęcie procesu podpisywania aktów notarialnych przenoszących prawo własności do lokalu z członkami Spółdzielni, którzy o to występowali.

Rada wysoko ocenia realizowaną przez Zarząd politykę gospodarki energią. W roku 2004 w Spółdzielni docieplono rekordową liczbę 45 budynków. Prace termomodernizacyjne i konserwacyjne pozwoliły na zmniejszenie mocy zamówionej w MPEC o ponad 3 tys. MW i zmniejszenie zużycia energii cieplnej o ponad 3800 GJ w stosunku do roku 2003. W skali Spółdzielni zmniejszyło się również zużycie gazu o blisko 37 tys. m³, a minimalny wzrost zużycia energii elektrycznej jest w pełni uzasadniony biorąc pod uwagę przyrost powierzchni mieszkalnej.

Racjonalna koncentracja środków z kredytów termomodernizacyjnych i funduszu remontowego przyniosła również widoczne efekty w poprawie stanu technicznego budynków i ich funkcjonalności oraz estetyki osiedli.

Osiągnięty w 2004 roku wynik finansowy Spółdzielni oraz analiza wskaźników makroekonomicznych pozwalają na stwierdzenie, że Spółdzielnia prowadzi prawidłową gospodarkę zasobami lokalowymi i finansowymi oraz posiada dobre podstawy do kontynuowania działalności w latach następnych.

Powyższy wniosek znajduje potwierdzenie w opinii biegłego rewidenta badającego bilans Spółdzielni za 2004 rok. Szczegółowe dane liczbowe zawiera sprawozdanie Zarządu.

Rada pragnie podkreślić dobrą systematyczną współpracę z Zarządem Spółdzielni oraz stwierdza, że dzięki zaangażowaniu wszystkich członków Rady w pracę poszczególnych Rad Osiedlowych współpraca między tymi organami układa się również pomyślnie.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 lutego 2005 roku i podpisane przez jej członków.

D Y Ż U R Y

Członkowie Rady Nadzorczej

dyżurują w biurze Spółdzielni

przy ul. Szarych Szeregów 5

w każdy poniedziałek w godz. 14.00—15.45,

wg ustalanego co kwartał imiennego harmonogramu.

„Gazeta Wyborcza” (nr 65 z dn.18.03.2005 r.) informuje:

Właściciele domów i mieszkań będą musieli płacić rzeczoznawcy

Ekologia kija i marchewki

Za kilka lat nie będzie można ani sprzedać, ani wynająć domu bez dokumentu, który pokaże, na ile oszczędnie budynek zużywa energię. To samo ma dotyczyć mieszkań.

Rząd chce w ten sposób zachęcić właścicieli do unowocześniania domów i mieszkań, tak by były bardziej oszczędne. Świadectwa energetyczne wydawałoby rzeczoznawcy (z listy udostępnionej przez rząd). Za ile?

Prawdopodobnie — jak szacuje resort infrastruktury — będzie to wydatek rządu kilkuset złotych. Jednak ma się podobno opłacić.

Ministerstwo Infrastruktury już pracuje nad projektem ustawy „o systemie oceny energetycznej budynków”. Czasu jest niewiele, bo musi być ona przyjęta przez nasz parlament najpóźniej do końca grudnia. Obliguje nas do tego wchodząca w życie 4 stycznia 2006 r. unijna dyrektywa UE (2002/91/WE) mająca promować oszczędzanie energii.

Z naszych informacji wynika, że najpewniej jeszcze przez dwa, trzy lata uzyskanie świadectwa energetycznego będzie dobrowolne. Po tym przejściowym okresie, który zgodnie z dyrektywą może trwać do 2009 r., tego typu dokumentem będą się musieli legitymować właściciele wszystkich bez wyjątku nowo wznoszonych budynków. A co z już istniejącymi?

Zgodnie z projektem uzyskanie świadectwa stanie się koniecznością w trzech sytuacjach: • gdy ktoś będzie chciał taki budynek (także dom jednorodzinny, a nawet mieszkanie w bloku) sprzedać, • wynająć, • albo gdy przeprowadzi modernizację, której koszt przekroczy jedną czwartą wartości budynku.

Autorzy projektu zastanawiają się nad systemem kar za nieprzestrzeżenie prawa. Jednak nie wykluczają, że kary nie będą

konieczne. Po pierwsze, dlatego że notariusz odmówi przeprowadzenia transakcji (zawarcia aktu notarialnego), jeśli sprzedający dom lub mieszkanie nie dostarczy mu świadectwa. Po drugie, ustawa zachęci właścicieli do modernizacji, a w efekcie uzyskania tego dokumentu, gdy okaże się, że od klasy energetycznej budynku zależy jego wartość rynkowa.

Podobnie jak w przypadku urządzeń elektrycznych, takich jak pralka czy lodówka, obowiązywać będzie pięć klas — od A (najwyższa, dla najbardziej oszczędnych domostw) do G. Dla kupujących domy i mieszkania będzie to ważna wskazówka, z jakimi wydatkami na ogrzewanie muszą się liczyć.

W Ministerstwie Infrastruktury zdają sobie sprawę, że większość budynków mieszkalnych w kraju wymaga gruntownej modernizacji. Niestety, UE nie dofinansuje nam tego typu inwestycji. Właściciele mogą liczyć co najwyżej na hojność budżetu państwa, np. w ramach rządowego programu termomodernizacyjnego. Oferuje on m.in. za docieplenie domu budżetową premię — 25 proc. kwoty kredytu, który trzeba było wziąć na inwestycję.

Ponadto resort infrastruktury próbuje przekonać Ministerstwo Finansów do wprowadzenia nowej ulgi podatkowej, która umożliwiłaby odpisanie od dochodu kosztów uzyskania świadectwa energetycznego.

Świadectwo traciłoby ważność po dziesięciu latach. Jak zapewnia resort byłoby jednak automatycznie przedłużane, gdyby standard energetyczny budynku się nie zmienił.

Marek Wielgo

To już historia

Dalszy ciąg z numeru 1(20)

1998

Od poprzedniego roku Zarząd Spółdzielni pracował w nie zmienionym składzie: Jerzy Okulicz, Waław Lisowski, Teresa Pakisz.

W 1998 roku odbyły się dwa Zebrania Przedstawicieli Członków.

W maju odbyło się Nadzwyczajne ZPCZ., które oceniało działalność byłych członków Zarządu i Rady Nadzorczej za lata 1995 i 1996. Ocena wypadła negatywnie: ZPCZ. nie udzieliło absolutorium Radzie Nadzorczej za te lata, nie udzieliło też absolutorium członkom Zarządu: za rok 1995 — Marianowi Dąbrowskiemu, Władysławowi Kościelniowi i Anieli Bojczewskiej oraz za rok 1996 — Jadwidze Milkamanowicz, Łucji Miszczyk i Irenie Bogdańskiej.



W czerwcu odbyło się Zebranie Przedstawicieli sprawozdawcze (za rok poprzedni). Zatwierdziło sprawozdanie finansowe i bilans za rok 1997, a także udzieliło absolutorium Radzie Nadzorczej (wybranej 27.06.1997 r. w składzie: D. Dajnowiec, D. Dragan, J. Foks, E. Fruzińska, T. Glinka, J. Graczkowska, R. Kępiasta, K. Konopielko, S. Kopacz, W. Lisowski, W. Olszewski, L. Ramotowski, R. Rydzewski, S. Soliwoda, M. Tkaczyk, S. Uzdowski, L. Wieliczko) oraz członkom Zarządu: Jerzemu Okuliczowi, Waławowi Lisowskiemu i Teresie Pakisz.

Zebranie Przedstawicieli podjęło uchwałę, aby od 1.07.98 r. docieplanie budynków (za wyjątkiem ścian szczytowych) finansowane było z pozyskiwanych kredytów, których spłata zostanie uwzględniona w odrębnej pozycji czynszowej, zaś realizacja docieplenia może nastąpić po uzyskaniu zgody większości mieszkańców danego budynku (50%+1).

Wśród innych uchwał Zebranie Przedstawicieli podjęło też uchwały:

— o wprowadzeniu od 1.07.98 r. obowiązkowego olicznikowania zużycia ciepłej wody w mieszkaniach; →

Zarząd OSM

Prezes Zarządu Spółdzielni
Jerzy Okulicz

Wiceprezes ds. ekonomicznych
Elżbieta Zawadka

Wiceprezes ds. technicznych
Waław Lisowski

przyjmują spółdzielców
w biurze Spółdzielni
przy ul. Szarych Szeregów 5
w każdy poniedziałek
w godz. 14.00 — 15.45
oprócz dni świątecznych.

KASY

ul. Szarych Szeregów 5

• poniedziałek — piątek:
8.00 — 15.30

• sobota:
9.00 — 13.00

• każde 4 dni robocze przed ostatnim dniem miesiąca:
8.00 — 17.00

ul. Sybiraków 2

• od 10 do ostatniego dnia miesiąca w dni robocze oprócz sobót:
10.00 — 16.00

• w ostatnią sobotę miesiąca:
09.00 — 14.00

To już historia

→ — o wprowadzeniu od 1.07.98 r. obowiązkowego wyposażenia mieszkań w podzielniki ciepła (do końca 1997 r. wszystkie mieszkania wyposażone już były w zawory termoregulacyjne — działania te poskutkowały uzyskaniem oszczędności w zużyciu ciepła).



Na początku roku Spółdzielnia rozpoczęła budowę zespołu mieszkalnego przy ul. Lengowskiego, obejmującego 4 budynki wielorodzinne, wraz z uzbrojeniem i urządzeniem terenu. Pod koniec roku oddano i zasiedlono dwa budynki: nr 14 i 16 — w każdym po 16 mieszkań. Spółdzielnia realizowała również budowę kolejnych 20 domków w zabudowie szeregowej przy ul. Matuszewskiego. W stanie surowym do indywidualnego ukończenia oddano 12 domków.

Wykonano też modernizację kotłowni w Dywitach, zmieniając w dwóch budynkach ogrzewanie węglowe na gazowe.

Pojawił się problem usług telewizyjnych. W zasobach Spółdzielni z sieci kablowej TVK „Vectra” korzystało około 70% mieszkańców. Nasiliły się skargi wielu z nich na jakość i zakres emitowanych programów, oraz wysokość opłat abonamentowych. Zarząd rozwiązał ten problem negocjując z „Vectra” umowę, która zapewniała wprowadzenie taniego pakietu programów: TVP 1, TVP2, Polsat, NASZA TV, TVN. Dla zapobieżenia monopolizacji rynku Spółdzielnia rozpoczęła modernizację instalacji AZART w celu umożliwienia odbioru szerszego pakietu programów.

Jedną najpoważniejszych bolączek Spółdzielni w tym roku było zadłużenie czynszowe, które na 31 grudnia wyniosło 3.186.694,67 zł, z czego na mieszkania przypadało 2.029.209,72 zł. Najwyższą kwotę — bo aż 840.037,63 zł — spowodowały zaległości długookresowe (14 miesięcy i powyżej), które obciążały 125 mieszkań.

Rada Nadzorcza na 5 posiedzeniach wykluczyła ze Spółdzielni 41 członków. Sąd orzekł eksmisję w stosunku do 30 zadłużonych.

C.d.n.

Zasady obowiązujące przy remoncie i modernizacji mieszkania

Na życzenie wielu członków Spółdzielni przypominamy zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu remontów mieszkań.

Członek Spółdzielni może wykonywać prace związane z modernizacją, remontem oraz prace wykończeniowe zwiększające wartość użytkową mieszkania.

Przed przystąpieniem do prac należy uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na ich wykonanie. Dotyczy to między innymi:

- Prac związanych ze zmianami w układzie ścianek działowych oraz zamurowaniem otworów drzwiowych;
- Prac związanych z przebudową w mieszkaniu instalacji c.o., c.w., wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, azartu;
- Prac polegających na przebudowie przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
- Prac związanych z wymianą stolarki okiennej;
- Prac związanych z montażem anten satelitarnych;
- Prac związanych z obudową instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Wykonywanie prac budowlanych, jak: dodatkowe otwory w ścianach konstrukcyjnych, powiększenie otworów w tych ścianach, zmiany w elewacji budynku oraz roboty zmieniające funkcję lokalu — musi poprzedzać uzyskanie decyzji Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta po uprzednim pisemnym wystąpieniu Spółdzielni na wniosek mieszkańca.

Wykonywanie prac remontowych lub modernizacyjnych musi być zgodne z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami budowlanymi oraz po spełnieniu wszystkich innych warunków określonych w decyzji Spółdzielni.

Zakończenie robót musi być zgłoszone do Spółdzielni w celu ich odbioru przez pracowników technicznych Spółdzielni.

Prace budowlane wykonywane są wyłącznie na koszt i ryzyko członka Spółdzielni. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w wyniku lub następstwie tych prac.

Przed rozpoczęciem prac warto zawiadomić sąsiadów o czekającej ich uciążliwości spowodowanej wykonywaniem prac remontowych. Trzeba też pamiętać o przestrzeganiu obowiązującej ciszy domowej w godz. 22.00—6.00.

Należy pamiętać, iż nie wolno wyrzucać gruzu i innych odpadów budowlanych do pojemników na śmieci — odbiór tych materiałów należy zgłosić indywidualnie do PGM.

„Alternatywa” zaprasza do pracowni ceramicznej

Od października ubiegłego roku w Spółdzielczym Domu Kultury przy ul. Profesorskiej 15 istnieje autorska pracownia ceramiczna Anny i Wojciecha Kmieć, którzy są technologami ceramiki. Ania i Wojtek z waleczków i plastrów lepią misy, patery, obrazy ceramiczne, galanterię, małe formy ceramiczne, elementy do architektury i ogrodów, formują tradycyjnymi metodami ceramicznymi przedmioty użytkowe i dekoracyjne. Według projektów własnych i powierzonych wykonują ceramikę do wystroju wnętrz. Prowadzą pokazy toczenia na kole garncarskim, uczą wytwarzania przedmiotów ceramicznych.

Zapraszają osoby różnym wieku. Każdy może te zajęcia potraktować inaczej:

- jedni odnajdą w sobie uzdolnienia plastyczne, które przełożą na wdzięczne tworzywo ceramiczne;
 - inni mogą się całkowicie zrelaksować i wyciszyć, pozbyć się codziennych stresów;
 - jeszcze inni mogą potraktować je jako terapię ruchową i wykonując przedmioty z gliny rozruszać stawy rąk w przyjemny, nie forsujący sposób,
- a wszyscy w pracowni ceramicznej na pewno miło i pożytecznie spędzą czas.

