



OLSZTYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

10-072 Olsztyn
ul. Szarych Szeregów 5, tel. 527-75-5

Z działalności Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2002

CZŁONKOWIE I ZASOBY

Na 31.12.2002 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 7.305 członków, w tym:

- 6.757 członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni (łącznie z członkami współmałżonkami 690);
- 368 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego;

● 180 członków posiadających lokale użytkowe, garaże i inne
Na koniec 2002 roku w zasobach spółdzielni było 6.232 mieszkania, w tym:

- własnościowe: 4.998, pow. 241.755,28 m², t.j. 80%;
- lokatorskie: 1.159, pow. 58.051,65 m², t.j. 10%;
- zajmowane na umowę najmu: 74, pow. 2.184,34 m², t.j. 1%

ciąg dalszy na str. 2

Szanowni Czytelnicy

W poprzednim numerze naszego „Biuletynu” przedstawiliśmy obszernie omówienie przepisów prawnych dotyczących własności lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych, wynikających z obowiązujących obecnie ustaw. Ten temat – własności lokali spółdzielczych, przekształcania praw do lokali – uznaliśmy za priorytetowy, dlatego przeznacziliśmy na niego prawie całą objętość poprzedniego biuletynu. Mimo to nie wyczerpaliśmy wszystkich zmian, jakie ustawa nowelizacyjna z 19 grudnia 2002 roku wprowadziła do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Będziemy do tego tematu wracać w następnych biuletynach, prezentując obowiązujące od stycznia nowe przepisy dotyczące działalności Spółdzielni.

Kontynuując cykl o samorządzie spółdzielczym przedstawiamy dziś podstawy prawne działalności Rad Osiedlowych, a równocześnie prezentujemy skład osobowy naszych Rad, wybranych w ubiegłym roku na 4-letnią kadencję. Zgodnie z wnioskami mieszkańców, zgłaszanymi na Zebraniach Grup Członkowskich, podajemy też terminy posiedzeń poszczególnych Rad Osiedlowych.

Rady Osiedlowe spełniają bardzo ważną rolę w życiu społeczności spółdzielczej. Są tą „instytucją”, która jako pierwsza i najbliższa mieszkańcom dostrzega ich codzienne problemy i bolączki. Rada, która właściwie pojmuje swoje zadania i rzetelnie je wykonuje, może zaradzić wielu kłopotom na osiedlu, zażegnać wiele sąsiedzkich konfliktów, rozbudzić chęć współpracy, zorganizować zabawę dla dzieci i dorosłych, a nawet mieć wpływ na obyczaje i kulturę międzysąsiedzką. Takie Rady Osiedlowe są w naszej Spółdzielni.

Polecam uwadze Czytelników informacje o działalności Spółdzielni, zaczerpnięte ze sprawozdania Zarządu za rok 2002, przyjętego przez delegatów na kwietniowym Zebraniu Przedstawicieli. Publikujemy najważniejsze tematy występujące w ubiegłorocznej działalności Spółdzielni.

Jerzy Okulicz
Prezes Zarządu OSM

Samorząd spółdzielczy

W drugim tegorocznym numerze „Biuletynu OSM” omówiliśmy Zebranie Grupy Członkowskiej. Jest to podstawowy organ, w którym mają prawo uczestniczyć wszyscy członkowie spółdzielni. Do kompetencji Zebrania Grupy Członkowskiej należy, między innymi, wybieranie członków Rad Osiedlowych.

W bieżącym numerze, w drugim artykule z cyklu „Samorząd spółdzielczy”, przedstawimy sprawy dotyczące funkcjonowania Rad Osiedlowych w OSM.

Jak działają Rady Osiedlowe

Rady Osiedlowe w spółdzielniach mieszkaniowych organem fakultatywnym, czyli nie obowiązkowym. Tworzą się w spółdzielniach posiadających duże zasoby, które administrowanie wymaga podziału na osiedla.

W naszej Spółdzielni zasoby podzielone są na dwie administracje: Podgrodzie i Zatorze, w każdej z nich są cztery osiedla. Podział ten odpowiada podziałowi członków zamieszkałych na osiem Grup Członkowskich, z których każda wybiera swoją Radę Osiedla.

Szczegółowe zasady powoływania Rad Osiedlowych, kompetencje oraz tryb obradowania zapisane są w Statucie Spółdzielni w rozdziale VI, w paragrafach od 97 do 100.

Mandat w Radzie Osiedla

Rada Osiedla składa się co najmniej z 5 członków, lecz więcej niż liczba budynków mieszkalnych w danym Osiedlu. Nie mniej niż 50% składu Rady powinno reprezentować mieszkańcy budynki.

Członkowie Rady Osiedla wybierani są przez Zebranie Grupy Członkowskiej na okres 4 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym Osiedlu.

ciąg dalszy na str. 2

Z działalności Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2002

ciąg dalszy ze str. 1

W roku ubiegłym przybyło Spółdzielni 19 mieszkań w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Rataja 58 i Polnej 16 (finansowanych w całości przez przyszłych mieszkańców) oraz odzyskano 13 po byłych członkach (mieszkania te zostały sprzedane na przetargu).

Zasoby OSM podzielone są na dwa osiedla, Zatorze i Podgrodzie, administrowane w zakresie gospodarki eksploatacyjnej przez oddzielne administracje.

| Obiekty | AO Zatorze | | AO Podgrodzie | | OSM | |
|-----------------------|------------|---------------------|---------------|---------------------|-------|---------------------|
| | szt. | pow. m ² | szt. | pow. m ² | szt. | pow. m ² |
| Budynki wielorodzinne | 89 | 123.504,91 | 132 | 179.579,39 | 221 | 303.084,30 |
| Domki jednorodzinne | 6 | 555,00 | 5 | 538,05 | 11 | 1.093,05 |
| Mieszkania | 2.783 | 122.949,91 | 3.488 | 179.041,34 | 6.231 | 301.991,25 |
| Lokale użytkowe | 80 | 10.181,72 | 79 | 6.315,43 | 159 | 16.497,15 |
| Garaże | 219 | 3.562,70 | 37 | 617,36 | 256 | 4.180,06 |
| Trawniki | - | 74.997 | - | 209.586 | - | 284.583 |
| Żywioty | - | 7.657 | - | 6.522 | - | 14.179 |
| Drzewka | 1.180 | - | 2.560 | - | 3.740 | - |
| Chodniki | - | 24.620 | - | 42.516 | - | 67.136 |
| Jezdnie | - | 18.933 | - | 22.162 | - | 41.095 |
| Place zabaw | - | 4.327 | - | 10.663 | - | 15.010 |
| Śmietniki | 13 | - | 23 | - | 36 | - |

Podstawowe zadania gospodarki zasobami mieszkaniowymi to:

- obsługa członków Spółdzielni w zakresie:
 - spraw członkowsko-mieszkaniowych,
 - rozliczeń czynszowych,
 - rozliczeń kredytów mieszkaniowych;
- windykacja należności,
- obsługa organów samorządowych Spółdzielni,
- roboty remontowo-inwestycyjne w zakresie ocieplania budynków, krycia dachów i malowania klatek schodowych,
- bieżąca konserwacja budynków i infrastruktury technicznej,
- remonty i naprawy instalacji budynkowych,
- konserwacja instalacji AZART i domofonowej,
- utrzymanie porządku na posesjach spółdzielczych, zimowe utrzymanie ulic, dróg i przejść osiedlowych,
- utrzymanie i konserwacja zieleni oraz placów zabaw,
- sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych,
- działalność kulturalno-oświatowa i rekreacyjno-sportowa prowadzona przez dwa domy kultury: „Astra” i „Alternatywa”.

Zadania te wykonywane były przez pracowników etatowych Spółdzielni, a ponadto niektóre prace zlecano firmom specjalistycznym:

- PGM – pogotowie techniczne oraz wywóz nieczystości stałych,
- OLDŻWIG – konserwacja i pogotowie dźwigowe,
- Firmy specjalistyczne wykonujące usługi:
 - kominiarskie,
 - dezynfekcji i deratyzacji,
 - indywidualne rozliczenia zużycia energii cieplnej,

- firmy budowlane i 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”. W roku 2002 powołano 16 komisji przetargowych do rozstrzygnięcia ogłoszonych przetargów na wykonanie robót ujętych w rocznym planie remontów.

REMONTY I KONSERWACJE

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego tworzonego z wpłat od użytkowników mieszkań – co stanowi 75,65% całego funduszu, zaś pozostałą część tworzą odpisy od lokali użytkowych, odsetki od środków na rachunkach bankowych oraz wolne środki z przekształcenia prawa do mieszkania.

Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynków wprowadzono w roku 2001 różnicowane w zależności od wieku budynku stawki wpłat na fundusz remontowy.

Średnio opłata na fundusz remontowy w czynszu na mieszkanie o pow. uż. 48 m² stanowi 7,95%. Odpis na fundusz remontowy w 2002 roku wynosił 1,10 zł miesięcznie od 1 m² mieszkania w budynku do 10 lat, 1,32 zł na 1 m² pow. uż. mieszkania w budynku powyżej 10 lat oraz 1,40 zł na 1 m² pow. uż. mieszkania w budynku powyżej 20 lat i budynku z dźwigami.

Rzeczowy plan remontów sporządza się na podstawie jesiennych przeglądów technicznych, ustalając stopnie pilności wykonywania poszczególnych robót na budynkach. Konkretyzacja potrzeb remontowych odbywa się głównie na płaszczyźnie współdziałania Rad Osiedlowych i Administracji Osiedli. Opracowane tam projekty trafiają do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Wykonanie rzeczowego planu remontów za 2002 rok przedstawia się następująco:

| Zakres rzeczowy robót | Ilość |
|--|----------------------|
| Malowanie klatek schodowych | 23 budynki |
| Wymiana instalacji gazowej | 7 budynków |
| Wymiana nawierzchni chodników na polbruk | 9.213 m ² |
| Budowa zatok postojowych | 3.420 m ² |
| Wymiana okien na klatkach schodowych | 21 budynków |
| Urządzenie placów zabaw | 16 placów |
| Wymiana wewnętrznej instalacji wod.-kan. | 1 budynek |
| Kanały c.o. i kanalizacja zewnętrzna | 9 budynków |
| Wymiana drzwi wejściowych | 96 sztuk |
| Docieplenie budynków | 20 budynków |
| Docieplenie stropodachów | 25 budynków |
| Krycie dachów | 15 budynków |
| Wymiana wodomierzy w mieszkaniach | 3.422 sztuk |

Za roboty priorytetowe w zasobach naszej Spółdzielni należy uznać prace termomodernizacyjne oraz związane z wymianą instalacji gazowych i wodno-kanalizacyjnych. Nie mniej ważne jest malowanie klatek schodowych (ustalono 10-letni cykl malowania klatek, ale będzie on stopniowo skracany), krycie dachów, remonty chodników oraz ulic osiedlowych, poprawa ciągów komunikacyjnych i zwiększanie miejsc postojowych oraz parkingowych. W 2002 roku docieplono 20 budynków. Koszty ocieplenia (poza dociepleniem

ścian szczytowych) ponoszą mieszkańcy tych budynków i zostały sfinansowane z kredytu termomodernizacyjnego, zgodnie z uchwałą nr 24/98 Zebrania Przedstawicieli z dn. 27.06.1998 r.

Utrzymanie prawidłowego stanu zasobów mieszkaniowych wymaga coraz większych nakładów finansowych, jednak wysokość odpisów na fundusz remontowy nie pozwala na wykonanie pełnego zakresu prac remontowych.

Dużym ograniczeniem są tu zaległości w opłatach czynszowych, które powodują, iż wpływy do Spółdzielni są mniejsze niż naliczone kwoty.

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I KREDYTOWE

Ważnym problemem w działalności Spółdzielni są niesystematyczne opłaty czynszowe. Zaległości czynszowe mają istotny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni, a przede wszystkim na jej płynność finansową.

Na koniec 2002 roku kwota zadłużenia z tytułu opłat za mieszkania wyniosła 2.137.899,30 zł i była mniejsza w stosunku do roku 2001 o 177.302,30 zł, czyli o 7,66%, natomiast liczba osób zalegających z opłatami zmniejszyła się o 107 osób, tj. o 3,11%.

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat podjęto działania mające na celu zmniejszenie zadłużeń w opłatach za mieszkania. Dało to wymierny efekt, ponieważ przy wzroście ogółem naliczeń opłat za mieszkania zadłużenia zmniejszyły się, co obrazuje poniższe zestawienie:

| Rok | Kwota zadłużenia zł | Okres zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń miesięcznych |
|------|------------------------|---|
| 1998 | 2 029 209,72 | 1,5-miesięczne |
| 1999 | 1 792 085,04 | 1,2-miesięczne |
| 2000 | 1 747 070,46 | 1-miesięczne |
| 2001 | 1 897 876,30 | 1-miesięczne |
| 2002 | 1 733 848,66 | poniżej 1 miesiąca |

W celu zmniejszenia zadłużeń prowadzono następujące działania:

- skierowanie do sądu 19 pozwów o zapłatę czynszu,
- w roku 2002 dokonano 5 zamian z przejęciem długu przez dłużników na kwotę 54.243,34 zł.
- sąd orzekł 14 eksmisji wobec byłych członków OSM,
- komornicy sądowi wykonali 7 eksmisji z lokali mieszkalnych,
- wysłano 939 upomnień i wezwań do zapłaty,
- wysłano salda na dzień 30.06.2002 r. i 31.12.2002 r. wszystkim członkom Spółdzielni,
- w 168 przypadkach rozłożono spłatę zaległości na raty,
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – z dodatku skorzystały 433 osoby,
- do MOPS-u przesłano wykaz lokatorów zalegających w opłatach powyżej 3 miesięcy, z prośbą o zwrócenie uwagi na sytuację tych rodzin,
- wykluczono ze Spółdzielni za notoryczne zadłużenia 28 osób,
- stworzono możliwości odpracowania zaległości – skorzystały z tego 33 osoby,
- przeprowadzono wzajemne zamiany mieszkań z większych na mniejsze.

Należności egzekwowane są poprzez egzekucje komorniczą, licytację nieruchomości należących do dłużników, zajęcie wynagrodzenia za pracę, emerytury lub renty, zajęcie rachunków bankowych dłużników.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2002 roku Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała następujące działania inwestycyjne:

- przebudowa budynku administracyjno-socjalnego przy ul. Polnej 16, obejmująca budowę 6 mieszkań o powierzchni użytkowej 199,6 m². Mieszkania przekazano do użytkowania w lipcu 2002 r.
- nadbudowa budynku przy ul. Rataja 58, obejmująca budowę 13 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 569,27 m². Mieszkania do eksploatacji przekazano 21.10.2002 r.
- budowa nowej sieci ciepłej wysokich parametrów oraz wykonanie węzła cieplnego przy ul. Heweliusza 24 zasilających w ciepło budynki przy ul. Heweliusza 16, 18, 20, 24, 26. Budowa została sfinansowana z kredytu termomodernizacyjnego. Sieć ciepłą przekazano do MPEC za odpłatnością, natomiast węzeł cieplny przyjęto na stan majątku Spółdzielni.
- budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Kopernika 35B, obejmująca budowę 24 mieszkań o powierzchni użytkowej 975,6 m² i 8 garaży o powierzchni użytkowej 147,2 m². Mieszkania postawiono do dyspozycji lokatorom 1.02.2003 r.
- rozpoczęto nadbudowę wymiennikowni przy ul. Iwaskiewicza 34A, obejmującą budowę 15 lokali mieszkalnych o powierzchni 545,2 m² i 1 lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 46,2 m².
- rozpoczęto nadbudowę wymiennikowni przy ul. Iwaskiewicza 36, obejmującą budowę 14 mieszkań o powierzchni użytkowej 495,34 m² i 1 lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 29,86 m².

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA

Zgodnie ze statutowym przedmiotem działalności Spółdzielni, realizujemy zadania związane z zaspokojeniem potrzeb oświatowo-kulturalnych członków oraz ich rodzin. Zadania te realizowane są za pośrednictwem dwóch Osiedlowych Domów Kultury „Astra” i „Alternatywa”. Kierownictwo tych placówek ma obowiązek zdobywania środków finansowych na ich utrzymanie.

W 2002 r. koszty poniesione na działalność ODK wyniosły 419.211,18 zł i pokryte zostały: z wpływów z lokali użytkowych w 61,42% oraz z odpłatności uczestników prowadzonej przez Domy Kultury działalności w 38,58%.

Większość prowadzonych zajęć ma charakter odpłatny, dzięki czemu gromadzone są środki na pokrycie kosztów.

ODK w roku 2002 zajmowały się upowszechnianiem sztuki i amatorskiego ruchu artystycznego, prowadziły działalność oświatową, społeczno-wychowawczą, kulturalno-rozrywkową, sportowo-rekreacyjną, politechniczną oraz opiekuńczo-wychowawczą. Cele te realizowano poprzez:

- prowadzenie stałych form pracy, tj. sekcji, kół zainteresowań, klubów,
- organizację imprez cyklicznych, okolicznościowych oraz akcji otwartych.

Dynamicznie prowadzona była sekcja muzyczna, w ramach której dzieci uczyły się gry na takich instrumentach jak pianino, keyboard, gitara klasyczna. Nabyte umiejętności instrumentalne i wokalne prezentowały podczas licznych imprez okolicznościowych w ODK i imprezach w mieście.

Z działalności Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2002

dokończenie ze str. 2-3

Rozwijały się sekcje tenisa stołowego i szachowa, a konfrontacje umiejętności odbywały się w ramach organizowanych Grand Prix.

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

Ważnym elementem pracy klubów była organizacja form rekreacyjnych dla dorosłych. Prowadzono sekcje aerobiku, callaneticsu, ćwiczeń ogólnousprawniających dla seniorów, gimnastyki rekreacyjnej, siłowni. Duże zainteresowanie znalazła oferta skierowana do ludzi z zaburzeniami metabolizmu tj. z nadwagą, o której świadczy duża liczba uczestników funkcjonującego Klubu Kwadratów Grubasów.

Ogółem w prowadzonych sekcjach, kołach zainteresowań, klubach oraz innych stałych formach pracy uczestniczyło:

- w ODK „Alternatywa” ok. 1800 dzieci i młodzieży oraz ok. 4000 osób dorosłych,
- w ODK „Astra” ok. 1489 dzieci i młodzieży oraz ok. 1208 osób dorosłych.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Podstawowym elementem prowadzonej przez Zarząd w 2002 roku polityki gospodarczo-finansowej było uzyskanie 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,
- negocjacji z dostawcami usług komunalnych, budowlanych i bankowych.

Wynik finansowy za 2002 rok zamknął się wynikiem dodatnim (nadwyżką przychodów nad kosztami) w wysokości 97.431,93 zł.

Zestawiając narastająco dodatni wynik roku 2002 z pozostającym do rozliczenia wynikiem z lat ubiegłych efekt końcowy przedstawia się następująco:

| | |
|---------|------------------------|
| 1994 r. | - 29.198,04 zł |
| 1995 r. | - 128.401,86 zł |
| 1996 r. | - 602.962,15 zł |
| 1997 r. | +225.662,55 zł |
| 1998 r. | +82.149,69 zł |
| 1999 r. | +137.984,87 zł |
| 2000 r. | +124.136,63 zł |
| 2001 r. | +105.970,72 zł |
| 2002 r. | +97.431,93 zł |
| | +12.774,34 zł |

Jak widać z powyższego zestawienia, niedobór z roku 1996, w wysokości ponad 600 tys. zł, był przez następne lata stopniowo zmniejszany i w roku 2002 został całkowicie zlikwidowany. W rok 2003 Spółdzielnia weszła z wynikiem dodatnim w wysokości 12.774,34 zł.

Zarząd
Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

DYŻURY

Członkowie Rady Nadzorczej
dyżurują w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5
w poniedziałki, w godz. 14.00 – 15.45.

Zarząd OSM

Prezes Zarządu OSM Jerzy Okulicz
Wiceprezes ds. technicznych Wacław Lisowski
Członek Zarządu główna księgowa Elżbieta Zawadka
przyjmują spółdzielców w sprawach członkowskich
w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5
w każdy poniedziałek w godz. 14.00 – 15.45.



Nowe numery telefoniczne

| | |
|---|----------------------|
| Informacja o numerach działów OSM | 527-75-54, 522-78-17 |
| Sekretariat | 527-43-04, 527-69-87 |
| Płace | 522-77-88, 527-75-56 |
| Dział członkowsko-mieszkaniowy – kierownik | 522-77-90 |
| Dział członkowsko-mieszkaniowy | 522-77-91, 527-76-27 |
| Czynsze | 522-77-95, 527-76-98 |
| Kasa: ul. Szarych Szeregów 5 | 527-55-73 |
| Kasa: ul. Sybiraków 2 | 535-86-80 |
| Dział inwestycji i nadzoru – kierownik | 522-77-97 |
| Dział inwestycji – inspektorzy | 522-77-98, 522-77-99 |
| Rozliczanie ciepła | 522-78-00, 527-76-99 |
| Księgowość – kierownik | 522-77-94 |
| Księgowość | 522-77-85, 522-77-86 |
| Rozliczenie inwestycji | 522-77-87 |
| Administracja Osiedla Podgrodzie – kierownik | 522-78-03 |
| Dział techniczny mistrzowie | 522-78-04, 535-13-41 |
| Administrator ds. gospodarzy budynków | 522-78-06 |
| Administratorzy budynków | 5227808, 522-78-09 |
| Administracja Osiedla Zatorze – kierownik | 522-78-10 |
| Dział Techniczny – mistrzowie | 522-78-11, 535-10-23 |
| Administrator ds. gospodarzy budynków | 522-78-07 |
| Administratorzy budynków | 535-10-2, 522-78-12 |
| Mistrz ds. zieleni | 522-78-05 |
| Zakład Produkcji i Usług Pomocniczych | 522-78-22 |
| – kierownik | 527-53-39, 522-78-21 |
| Inspektor nadzoru | 522-78-13 |
| Osiedlowy Dom Kultury „Alternatywa” | 527-69-15 |
| Osiedlowy Klub Kultury „Astra” | 526-55-56 |

Wnioski z Zebrań Grup Członkowskich

Podczas dorocznych Zebrań Grup Członkowskich mieszkańcy nie tylko dowiadują się, jak działała Spółdzielnia w minionym roku, zapoznając się ze sprawozdaniami Rady Osiedla, Zarządu, Rady Nadzorczej (co jest głównym tematem tych zebrań i obowiązkiem statutowym), ale też mają okazję przedstawić swoje widzenie spraw spółdzielczych, swego osiedla własnego domu.

Jakie sprawy przedstawiali uczestnicy tegorocznych Zebrań Grup Członkowskich? W telegraficznym skrócie przedstawiamy niektóre z nich.

Termomodernizacja budynków

Rosnące koszty energii cieplnej zmuszają nas do jej oszczędzania, a jednym z podstawowych warunków zmniejszenia zużycia ciepła jest docieplenie budynków. Ten temat wystąpił na każdym Zebraniu.

Najczęściej domagano się zwiększenia ilości budynków zaplanowanych do docieplenia oraz skrócenia harmonogramu tych prac. Padły też konkretne adresy budynków, których mieszkańcy obecni na Zebraniu domagali się wykonania dociepleń „poza kolejką”.

Od kilku lat, w miarę posiadanych środków, zwiększa się w naszej Spółdzielni ilość dociepleń – tak, aby za 6–7 lat wszystkie budynki były już docieplone w całości.

Realizując kompleksową modernizację budynku wymieniana jest równocześnie stolarka okienna klatki schodowej i malowanie jej ścian, naprawa filarków międzyokiennej i wymiana parapetów zewnętrznych, naprawa balkonów.

Kolejność ustalana jest według wielkości strat ciepła w okresach zimowych i stanu technicznego budynków.

Zgodnie z uchwałą nr 24/98 Zebrania Przedstawicieli OSM z 1998 roku, docieplenie ścian szczytowych budynków finansowane jest z funduszu remontowego, zaś pozostałe ściany (tzw. podłużne) z kredytu.

Uczestnicy Zebrań pytali o warunki kredytowania dociepleń, co szczegółowo wyjaśniał prezes Jerzy Okulicz.

Finansowanie z kredytu termomodernizacyjnego nie wywołuje dodatkowych kosztów dla mieszkańców, bo spłata następuje z oszczędności ciepła. Prognozowane oszczędności i raty spłaty określa audyt, który jest warunkiem przyznania kredytu. Raty kredytu są tak skalkulowane, że mieszczą się w oszczędnościach zużycia ciepła, jakie nastąpią po dociepleniu budynku. Jest to najprostsza, samofinansująca się inwestycja. Mamy przykłady, że w niektórych budynkach spłaciła się w ciągu 3–4 lat, ale były to budynki o bardzo wysokim zużyciu ciepła, gdzie mieszkańcy płacili miesięcznie 2,80 zł/m², a po dociepleniu płacą 1,70 zł, czyli zyskali ponad złotówkę. W mieszkaniu 50-metrowym daje to rocznie ok. 600 zł. Ale tak duże oszczędności powstają w tych budynkach, które wykazują duże straty ciepła, gdyż tylko wtedy docieplenie usuwa tę wadę i powoduje duże oszczędności. Dlatego po wykonaniu audytu określana jest kolejność dociepleń. Nie ma to bezpośredniego związku z wiekiem budynku, bo zdarza się, że starszy budynek ma mniejsze straty ciepła, niż młodszy.

Wszyscy mieszkańcy budynków zakwalifikowanych do docieplenia w systemie audytowym otrzymują pisemną informację oraz druk oświadczenia do podpisania – co jest niezbędne w świetle obecnych przepisów prawa.

Ulice, chodniki, miejsca parkingowe

Wszyscy odczuwamy ciasnotę naszych osiedli, brak miejsc na parkowanie samochodów, co powoduje tarasowanie przejść dla pieszych, utrudnia dojazd pojazdom straży pożarnej czy karetkom pogotowia, zagraża bezpieczeństwu wszystkich użytkowników dróg. Mówiono o tym na wszystkich zebraniach.

W naszych zasobach sytuację komplikuje fakt, że część dróg i chodników należy do Gminy Olsztyn, i od jej władz

domagamy się stale działań poprawiających ten stan, z kolei nasze drogi, zatoki postojowe i chodniki użytkowane są nie tylko przez spółdzielców OSM, którzy ponoszą koszty ich utrzymania, ale są ogólnie dostępne dla pozostałych olsztynian, mieszkających po sąsiedzku.

W celu rozwiązania tej sytuacji oczekujemy współpracy z Gminą Olsztyn i pozostałymi właścicielami sąsiadujących z OSM nieruchomości.

Spółdzielnia ze swej strony wszędzie tam, gdzie zezwalają na to warunki zabudowy, urządza parkingi i zatoki postojowe. W najbliższym czasie powstaną parkingi przy ul. Warszawskiej i w rejonie ul. Barczewskiego.

Zieleń, place zabaw, tereny rekreacyjne

Mieszkańcy zauważyli poprawę estetyki naszych osiedli, wyrażali swoje zadowolenie z zadbanych trawników, pięknie utrzymanych drzew i krzewów, odnowionych placów zabaw. Prawie na wszystkich zebraniach wyrażano pochwały pod adresem gospodarzy domów, którzy odpowiadają za porządek i czystość w budynkach i na posesjach. Przy okazji podnoszono problem dewastacji drzew i krzewów, zadeptywania trawników, niszczenia ławeczek i urządzeń na placach zabaw. Wielokrotnie apelowano o zwracanie uwagi na zachowanie sąsiadów – zwłaszcza dzieci i młodzieży, którzy dewastują wspólne dobro.

Było kilka skarg na niekulturalne i uciążliwe zachowanie się młodzieży, która upodobała sobie trawniki przed domem na grę w piłkę, a ściany domów używa do odbijania piłek. Krzyki, stukania, wybite szyby – takie uciążliwości zakłócają spokój mieszkańcom, uniemożliwiają wypoczynek. Rzeczywiście – za mało jest boisk i terenów sportowych na naszych osiedlach. Inicjatywa Spółdzielni budowy parku z terenami rekreacyjnymi wzdłuż Łyny na osiedlu Mleczna i w rejonie ul. Korczaka ciągle czeka na konkretne działanie władz miejskich. Tymczasem pozostaje namawiać młodzież, by grała w piłkę na terenach odległych od domów mieszkalnych, uczestniczyła w turniejach organizowanych przez ODK „Alternatywa” lub korzystała na przykład z boisk szkolnych.

Zgłaszano też nagminnie krytyczne uwagi pod adresem właścicieli psów. Wytykano brak nadzoru, wypuszczanie psów na całe dni bez kagańca wałęsające się bez opieki zwierzęta są zagrożeniem dla przechodniów. Skarżono się, iż psy zanieczyszczają odchodami trawniki, a nawet piaskownice – co jest karygodne, zagraża zdrowiu dzieci, które bawią się na placach zabaw. To na pewno słuszne uwagi, szkoda, że „miłośnicy” psów lekceważą dobro swoich sąsiadów.

Biuletyn informacyjny OSM

Najczęściej padały pochwały – po roku ukazywania się mieszkańcy zaakceptowali formę i treść miesięcznika, uznali go za rzetelne i wiarygodne źródło informacji o wszelkich aspektach życia spółdzielczego. Zgłaszano różne tematy, które powinny znaleźć się na naszych łamach – w miarę możliwości (ograniczona objętość) będziemy je realizować.

Padł jeden zarzut: na Zebraniu VIII Grupy Członkowskiej „Śródmieście II” jedna z uczestniczek uznała, iż nie należało zamieszczać (nr 2/2003) tak obszernej informacji o Szkole Podstawowej nr 29. Wydrukowaliśmy artykuł napisany z okazji 10-lecia szkoły i nadania jej imienia Jana Liszewskiego – wielkiego patrioty, obrońcy polskości na Warmii i Mazurach w okresie międzywojennym. Ranga tej uroczystości wykraczała poza mury szkoły, była świętem obecnych i byłych jej uczniów oraz ich rodziców – a więc całego środowiska, które w większości jest częścią Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zauważenie tego wydarzenia było obowiązkiem naszego biuletynu.

Uważamy, iż nie powinny umknąć naszej uwadze takie wydarzenia, mamy nadzieję, iż tak samo sądzą nasi Czytelnicy.

RADA OSIEDLA I MLECZNA

*Ulice: Gałczyńskiego,
Iwaskiewicza, Rymkiewicza,
Matuszewskiego.*

Posiedzenia RO odbywają się w każdy trzeci poniedziałek miesiąca o godz. 18.00 w ODK „Alternatywa” przy ul. Profesorskiej 15.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Dudko Jan,

wiceprzewodniczący:

Kuryłowicz Józef,

sekretarz:

Pająk Waldemar,

członkowie:

Dąbrowski Leszek,
Grabek Stanisława,
Jaroszewski Jerzy,
Kuciński Józef,
Lewicka Alicja,
Nowak Jan,
Siemaszko Kazimierz,

RADY OSIEDLOWE ADMINISTRACJI PODGRODZIE

RADA OSIEDLA III GOTOWCA-KORCZAKA

*Ulice: Gotowca, Korczaka,
Barczewskiego.*

Posiedzenia RO odbywają się w każdy drugi poniedziałek miesiąca o godz. 18.00 w ODK „Alternatywa” przy ul. Profesorskiej 15.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Lorek Zenon,

wiceprzewodniczący:

Zieliński Wiesław,

sekretarz:

Targos-Piwko Helena,

członkowie:

Pepłowski Jerzy,
Łuczynski Lech.

RADA OSIEDLA IV OSIŃSKIEGO- LENGOWSKIEGO

Ulice: Osińskiego, Lengowskiego.

Posiedzenia RO odbywają się w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca o godz. 18.00 w biurówcu OSM przy ul. Szarych Szeregów 5.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Rydzewski Ryszard,

wiceprzewodniczący:

Kudy Ryszard,

sekretarz:

Durzyńska Teresa,

członkowie:

Czerlunczakiewicz Stefan,
Glinka Tadeusz,
Michniewicz Jolanta,
Wasilowski Jan.

RADA OSIEDLA II POLNA- PROFESORSKA

*Ulice: Polna, Profesorska,
Warszawska, Jagiellończyka,
Heweliusza.*

Posiedzenia RO odbywają się w każdy czwarty poniedziałek miesiąca o godz. 17.00 w ODK „Alternatywa” przy ul. Profesorskiej 15.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Dziewit Kazimierz,

wiceprzewodniczący:

Wypych Zygmunt,

sekretarz:

Fruzińska Elżbieta,

członkowie:

Kępiasta Ryszard,
Harpak Katarzyna,
Kulczyński Janusz,
Łazicki Jerzy,
Maczuga Jan,
Pantarajew-Gajko Zofia.

Jak działają Rady Osiedlowe

ciąg dalszy ze str. 1

Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek: rezygnacji z członkostwa w RO, ustania członkostwa w Spółdzielni, zmiany mieszkania na położone na terenie innego osiedla, odwołania przez Grupę Członkowską.

Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił, Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru innego członka Rady Osiedla, którego kadencja upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

Kompetencje Rady Osiedla

Rada Osiedla w strukturach samorządowych Spółdzielni jest organem opiniodawczym dla Zarządu i Rady Nadzorczej. Do zakresu jej działania należy:

- opiniowanie planów rzeczowo-finansowych remontów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlu,
- wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla,
- opiniowanie tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych,
- organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- organizowanie prac społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego,
- współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organizacjami gospodarczymi i społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji/osiedla,
- współdziałanie z administracją w zakresie wykonywanych przez nią zadań,
- udział w dokonywanych przez administrację Spółdzielni przeglądach jesienno-zimowych,
- analiza wykonania planu remontów na osiedlu.

RADA OSIEDLA V ZATORZE

Ulice: Jagiellońska, Kartowicza, Puskina, Paderewskiego, Sienkiewicza, Radiowa, Poprzeczna, Wojska Polskiego, Mateckiego, Kwiatowa, Sybiraków, Rataja, Gdańska, Tczewska, Zientary-Malewskiej.

Posiedzenia RO odbywają się w każdy ostatni poniedziałek miesiąca o godz. 16.30 w Kulbie Kultury „Astra” ul. Sybiraków 2.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Maluszczak Stanisław,

wiceprzewodnicząca:

Foks Janina,

sekretarz:

Krassowska Krystyna,

członkowie:

Andrzejewski Stefan,

Dukalski Marek,

Kurowicka Marianna,

Siemianowska Zofia,

Siemieniuk Leonard,

Smoliński Mirosław,

Soliwoda Stanisław,

Undrunas Irena.

RADY OSIEDLOWE ADMINISTRACJI ZATORZE

RADA OSIEDLA VII ŚRÓDMIEŚCIE I

Ulice: Żołnierska, Nowa Niepodległości, Kasprzaka, Emilii Plater.

Posiedzenia RO odbywają się w każdy ostatni wtorek miesiąca o godz. 17.00 w lokalu Spółdzielni przy ul. Żołnierskiej 12B.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Szlachtowicz Waław,

wiceprzewodniczący:

Kryjak Ryszard,

sekretarz:

Lisiecki Stefan,

członkowie:

Kostyk Jan,

Kulis Tadeusz,

Pajerska Ewa,

Pieńkowski Rudolf.

RADA OSIEDLA VIII ŚRÓDMIEŚCIE II

Ulice: Narutowicza, Głowackiego, Kopernika, Kościńskiego, Mrongowiusza.

Posiedzenia RO odbywają się w każdy ostatni czwartek miesiąca o godz. 17.00 w lokalu Spółdzielni przy ul. Żołnierskiej 12B.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Archacki Janusz,

wiceprzewodnicząca:

Michalska Ludwika,

sekretarz:

Górska-Marciniak

Danuta,

członkowie:

Dogwiłło Dionizy,

Kozyrska Regina,

Krogul Eugeniusz,

Okoń Stanisława,

Szelkowska Joanna.

RADA OSIEDLA IV GRUNWALDZKA-SMĘTKA

Ulice: Grunwaldzka, Smętka, Jagielty, Jeziorna, Poranna, Pszenna, Żytnia, Trąby, Zielona, Zbożowa.

Posiedzenia RO odbywają się w drugi wtorek co dwa miesiące o godz. 17.00 w biurówcu OSM przy ul. Szarych Szeregów 5.

SKŁAD RADY:

przewodniczący:

Pik Jerzy,

wiceprzewodnicząca:

Berdzik-Wajcovicz Anna,

sekretarz:

Redzepi Katarzyna,

członkowie:

Błachowicz Adam,

Grabowski Piotr,

Kupczyński Wojciech,

Kuszelewicz Mirosław,

Ogrodowczyk Iwona,

Saraburski Stanisław.

Jak działają Rady Osiedlowe

Jak widać z zakresu kompetencji, spółdzielcze Rady Osiedlowe działają na terenach należących do Spółdzielni w obszarze jej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nie wchodząc w kompetencje innych właścicieli. W sprawach wykraczających poza przedmiot działania Spółdzielni - mogą współpracować z miejskimi radami osiedlowymi lub innymi organizacjami.

Tryb obradowania

Szczegółowy zakres uprawnień, odpowiedzialności, oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rada Osiedla wybiera spośród siebie przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady. Zadaniem prezydium jest:

- przygotowywanie posiedzeń RO (ustalenie terminu i porządku posiedzenia),
- opracowywanie projektów rocznych planów pracy i sprawozdań z działalności Rady (zatwierdzone przez całą Radę sprawozdania przedstawiane są na corocznych Zebraniach Grup Członkowskich),
- utrzymywanie stałych roboczych kontaktów z Radą Nadzorczą OSM i administracją osiedla.

Posiedzenia Rady Osiedla, zwoływane i prowadzone przez przewodniczącego, lub jego zastępcę, odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał. W obecnej kadencji Rady przyjęły stałe terminy posiedzeń [podane są obok, przy składzie poszczególnych Rad].

Rada Osiedla podejmuje decyzje w formie uchwał przy obecności co najmniej większości członków. Przedmiotem tych uchwał jest wyrażenie opinii w sprawach mieszczących się w kompetencjach Rady Osiedla. Uchwały przekazywane są Zarządowi Spółdzielni.

WIOSNA W ALTERNATYWIE

„MUNDIALOWE” ZMAGANIA

Już 22 raz Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa organizuje Turniej Piłki Nożnej dla dzieci i młodzieży pt. „Mundial”. Turniej skierowany jest do tych wszystkich, którzy uprawiają amatorsko piłkę nożną na podwórkach, boiskach w osiedlach mieszkaniowych, czyli do tzw. „dzikich drużyn”. Ta edycja turnieju „Mundial 2003” rozgrywana będzie w trzech kategoriach wiekowych: rocznik 1992 i młodsi, rocznik 1990-1991 i rocznik 1988-1989.

Rozgrywki przebiegają na boiskach Zespołu Szkół Ekonomicznych w Olsztynie przy ulicy Bałtyckiej. Do udziału w MUNDIALU przystąpiło 30 drużyn z Olsztyna i okolic. Uczestnicy, jak co roku, wykazali wiele pomysłowości i poczucia humoru nadając drużynom oryginalne nazwy. Występują więc na przykład: „Szybkie Świnie”, „Krwawe Żyłki”, „FC Prezesy”.

Ciekawostką okazał się występ w jednej z drużyn Karoliny zawodniczki z zespołu „Kormoran I” (rocznik 1992 i młodsi), która ile ustępując kolegom skutecznie wkopywała piłkę do bramki przeciwnika. Najmłodszym zawodnikiem jest 7-letni Szymon Sokółowski z drużyny „Czerwone Diabły”.

Rekordowy wynik jednego z meczy to 21 : 0! Nie obyło się też bez kontuzji i drobnych skaleczeń, determinacja i wola walki zawodników wymagała niejednokrotnie interwencji pielęgniarki.

Współorganizatorami turnieju są: Olsztyńskie Miejskie Ognisko TKKF, Rada Osiedla „Podgrodzie” przy Radzie Miasta w Olsztynie oraz Zespół Szkół Ekonomicznych w Olsztynie.

WIOSENNE GRAND PRIX

Drugi rok z rzędu zapraszamy dzieci i młodzież do wzięcia udziału w cyklu turniejów w tenisie stołowym typu Grand Prix. Wiosenny turniej odbył się w dwóch kategoriach wiekowych: 1988-1991, 1992 i młodsi w dniach: 22 marca, 5 i 12 kwietnia. Oto zwycięzcy:

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| W kategorii 1988-1991 | W kategorii 1992 i młodsi |
| I m. Amadeusz Boski | I m. Mariusz Lara |
| II m. Ewa Nociń | II m. Daniel Malinowski |
| III m. Daniel Obrębski | III m. Adrian Bucholski |

Atrakcyjne nagrody rzeczowe oraz puchary ufundowała Rada Osiedla „Podgrodzie” przy Radzie Miasta w Olsztynie.

ZABAWA W TEATR

Od ubiegłego roku gościmy pod dachem „Alternatywy” niezwykle rozśpiewany, sympatyczny i utalentowany „Teatr za Dwa Grosze”. Oprócz programów edukacyjnych dotyczących profilaktyki uzależnień przedstawionej w formie spektakli teatralnych pt. „W dolinie mgieł” oraz zabaw dla dzieci, mamy dodatkowo możliwość skorzystania z wiedzy warsztatowej członków teatru.

Propozycją dla dzieci i młodzieży są warsztaty teatralne pt. „Twórcza zabawa w teatr”. Zajęcia odbywają się w każdy wtorek i czwartek od godziny 16.00 do 18.00 do ODK, gdzie aktorki Izabela Żukowska i Urszula Dąbrowska przybliżą zainteresowanym tajniki gry aktorskiej, pomogą pozbyć się nieśmiałości, nauczyć śpiewać, ładnie poruszać się, a przede wszystkim uwierzyć w siebie.

Blisze informacje w ODK „Alternatywa”, tel. 527-69-19

POCZUJ SIĘ BEZPIECZNIE

Klub „Zawsze Zdrowa i Aktywna” zaprosił w kwietniu panie do udziału w cyklu spotkań poświęconych samoobronie i bezpieczeństwu kobiet w sytuacjach zagrożenia życia czy zdrowia. Spotkania prowadził nadkomisarz Mirosław Jabłoński z Wydziału Prewencji Komendy Miejskiej w Olsztynie, a pokaz podstawowych chwytów obronnych instruktor jujitsu i judo Dariusz Prychacz.

Janina Cieżyńska-Lenkiewicz

