



SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2014

Rada Nadzorcza OSM na kadencję 2013–2016 została wybrana podczas V Walnego Zgromadzenia, które obradowało w częściach w dniach od 10 do 20 czerwca 2013 roku, i w roku 2014 pełniła swoje obowiązki w niezmienionym składzie:

Bogdan Radwański – przewodniczący Rady Nadzorczej;

Stanisław Uzdowski – zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, członek komisji mieszkaniowej;

Piotr Grabowski – sekretarz RN, członek komisji technicznej;

Magdalena Biryło – przewodnicząca komisji rewizyjnej, członek komisji mieszkaniowej;

Jadwiga Kubaszak – przewodnicząca komisji mieszkaniowej;

Janusz Archacki – przewodniczący komisji technicznej;

Henryk Bolejko – członek komisji: rewizyjnej, technicznej, mieszkaniowej;

Stefan Czerlunczakiewicz – członek komisji technicznej;

Dariusz Dragan – członek komisji rewizyjnej;

Jan Dudko – członek komisji mieszkaniowej;

Kazimierz Dziewit – członek komisji: technicznej, mieszkaniowej;

Wojciech Kupczyński – członek komisji mieszkaniowej;

Mirosław Kuszelewicz – członek komisji technicznej;

Waldemar Nieżorawski – członek komisji: rewizyjnej, technicznej;

Ryszard Rydzewski – członek komisji technicznej;

Leonard Siemieniuk – członek komisji technicznej,

Robert Sołkiewicz – członek komisji mieszkaniowej.

Zgodnie z „Regulaminem Rady Nadzorczej” prezydium Rady stanowią: przewodniczący Rady Nadzorczej i jego zastępca, sekretarz Rady Nadzorczej oraz przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej – łącznie sześć osób.

Rada Nadzorcza OSM w 2014 roku pracowała zgodnie z przyjętym planem pracy, realizując zadania wynikające z ustawowych i statutowych kompetencji tego organu samorządu spółdzielczego.

Podstawową formą pracy Rady są zebrania plenarne. Rada Nadzorcza OSM ma obowiązek, zgodnie z „Regulaminem RN”, odbywać je nie rzadziej niż raz na kwartał. W 2014

roku odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń plenarnych. Frekwencja wyniosła 89,7%.

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji i zgodnie z planem pracy na rok obrachunkowy 2014, podjęła łącznie 51 uchwał, które dotyczą następujących spraw:

- Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego.

- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych;

- Uchwalenie stawek opłat za lokale użytkowe zajmowane na zasadzie własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.

- Zwiększenie stawki na fundusz remontowy w celu przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych na wniosek mieszkańców przy ul. Gotowca 23; przy ul. Grunwaldzkiej 15; przy ul. Gotowca 29; przy ul. Kopernika 35A–35B.

- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji.

- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów, a następnie uchwalenie zmian do tej uchwały.

- Uchwalenie planu kosztów i sprzedaży Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych.

- Uchwalenie rocznego funduszu płac.

- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu na rok 2014.

- Nabycie nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Leśnej z przeznaczeniem na parking na potrzeby budynku przy ul. Leśnej 2.

- Obciążenie służebnością przesyłu należących do OSM nieruchomości: przy ul. Profesorskiej na rzecz MPEC Sp. z o.o.; przy ul. Żołnierskiej i ul. Heweliusza na rzecz Przedsiębiorstwa „Energia Operator” SA; przy ul. Iwazkiewicza na rzecz firmy „Vectra Investments” Sp. z o.o.;

- Upoważnienie Zarządu Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do prowadzenia negocjacji w imieniu OSM i jej mieszkańców z dostawcami mediów w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości znajdujących się w zarządzie OSM, poprzez ustanowienie odpłatnych służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów, tj: PWiK Sp. z o.o., PGNiG SA, MPEC Sp. z o.o., Energia-Obrót SA, Energia-Operator SA, Orange SA oraz innymi.

Działalność w 2014 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

CZŁONKOWIE

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, która w interesie swoich członków prowadzi działalność statutową.

Na dzień 31.12.2014 roku Spółdzielnia zrzeszała ogółem 5 934 członków (o 66 mniej niż w roku ubiegłym), w tym:

4843 członków mieszkających (łącznie z członkami współmałżonkami – 406);

263 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego (o 33 mniej niż w roku ubiegłym),

828 członków posiadających lokale użytkowe, garaże lub inne.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W roku 2014 Zarząd pracował w następującym składzie:

Jerzy Okulicz – prezes Zarządu;

Wacław Lisowski – zastępca prezesa ds. technicznych i inwestycji;

Mieczysław Budny – zastępca prezesa ds. ekonomicznych i główny księgowy.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi swoją działalność w zakresie gospodarowania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami.

Główne kierunki działania na 2014 rok określiła uchwała programowa podjęta przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniach 27–30 maja 2014 roku.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w posiedzeniach Rad Osiedlowych.

W roku 2014 Zarząd odbył 39 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegialne uchwały i decyzje w następujących sprawach:

• **Członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków.

• **Windykacja należności za użytkowanie lokali mieszkalnych:** rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty zadłużenia w opłatach za mieszkanie; rozłożenie na raty lub odstąpienie od naliczenia odsetek od zadłużenia podstawowego; skierowanie pozwu do sądu o uzyskanie nakazu zapłaty; skierowanie pozwu do sądu o eksmisję; wstrzymanie egzekucji komorniczej; przeprowadzenie przetargów na sprzedaż mieszkań z odzysku; kierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie członków za zadłużenia w opłatach za mieszkania; dobrowolne przesiedlenie; zawarcie umowy najmu na mieszkanie; wszczęcia egzekucji z nieruchomości; przejęcia mieszkania po drugiej licytacji komorniczej; wystąpienia do sądu, pisma do banku w sprawie osób posiadających mieszkania obciążone kredytem hipotecznym, zalegających z opłatami powyżej trzech miesięcy.

• **Przeprowadzono łącznie 4 przetargi na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych** (sprzedaż mieszkań z odzysku, w tym dwa przetargi ograniczone i dwa nieograniczone dotyczyły mieszkań przy ul. Warszawskiej 65/6 i Barczewskiego 20/2).

• **Gospodarka lokalami użytkowymi i mieszkaniowymi:** zmiana wysokości stawki czynszu najmu w lokalach użytkowych oraz dzierżawy terenu; rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty zadłużenia w opłatach za lokal użytkowy; określenie sposobu spłaty zaległości; zawarcie umowy na sprzedaż lokali mieszkalnych; skierowanie pozwów do sądu o nakaz zapłaty; zawarcie, zmiany warunków lub rozwiązania umowy najmu.

• **Remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych:** malowanie i remont klatek schodowych; naprawa, modernizacja dźwigów osobowych; remonty wewnętrznej instalacji gazowej; przeglądy techniczne instalacji gazowej, elektrycznej, stanu technicznego budynków; roboty dekarские (remonty dachów, budowa i remonty wiatrolapów); naprawa stolarki (wymiana okienek piwnicznych, okien na klatkach schodowych, drzwi wejściowych do budynków i piwnic; remont balkonów; dostosowanie instalacji ppoż. do obowiązujących przepisów; modernizacja i remont parkingów; przebudowa instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych; wymiana rozdzielni głównych w budynkach; inne roboty elektryczne; adaptacja pomieszczeń po byłych wymiennikowniach na lokale mieszkalne; odnowienie elewacji budynków; remont chodników i nawierzchni dróg dojazdowych; remont piwnic, opasek wokół budynków; remont schodów i balustrad; remont placów zabaw; remont śmietników.

• **Dostawa ciepła:** wymiana podzielników kapilarnych na elektroniczne; zmiana współczynników redukcyjnych Rm; zmiana mocy zamówionej; zmiana systemu zasilania; modernizacja, monitoring, konserwacja węzłów cieplnych; utrzymanie sieci c.o. (remonty i konserwacja); zmiana wysokości opłaty zaliczkowej za c.o.; działania kotłowni gazowych.

• **Dostawa wody, utrzymanie sieci wodno-kanalizacyjnej:** wymiana wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem; utrzymanie sieci wodno-kanalizacyjnej (remont, przebudowa, konserwacja).

• **Gospodarka finansowa** prowadzona była w oparciu o plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Podlegała ona systematycznym analizom okresowym. Okresowe sprawozdania finansowe Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej. Roczne sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez biegłego rewidenta i po przedstawieniu go Radzie Nadzorczej będzie przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków OSM.

• **Warunki dostawy mediów i usługi komunalne (woda i ścieki, energia ciepła, energia elektryczna, gaz, wywóz odpadów komunalnych)** były przedmiotem stałego zainteresowania Zarządu. Prowadzono analizy pod kątem ilości, struktury i kosztów zużycia mediów, obciążenia lokatorów z tego tytułu, prowadzono w szerokim zakresie działania oszczędnościowe oraz negocjowano warunki umów z dostawcami. Podejmowano czynności techniczne polegające na modernizacji węzłów cieplnych, opomiarowaniu zużycia ciepła i wody, jak też organizacyjno-prawne (m.in. negocjowanie warunków dostawy mediów). Szczególne znaczenie miało podejmowanie działań dążących do uregulowania stanu prawnego nieruchomości znajdujących się w zarządzie OSM, na których znajdują się bez tytułu praw-

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

- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w roku 2014.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu Rady Osiedla OSM”.
- Uchwalenie zasad wynagradzania członków Zarządu (zmiana uchwały RN nr 14/99 z dn. 5.03.1999 r.)

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na problem zadłużenia członków Spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie. Dzięki usilnym staraniom Zarządu i Rady Nadzorczej zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat za mieszkanie, mimo wzrostu naliczeń opłat za mieszkanie, od kilku lat systematycznie maleje. W minionym roku łączna kwota zadłużenia spadła do 1 717 956,87 zł (w roku 2013 wynosiła 2 024 820,60 zł). Zmniejszyła się też liczba mieszkań zadłużonych – do 2912 (w 2013 roku było ich 3341). Analiza zadłużenia członków Spółdzielni przedstawiona jest w sprawozdaniu Zarządu.

Rada, pełniąc statutowe funkcje kontrolne, szczegółowej analizie poddała następujące zagadnienia:

- Realizacja rocznego planu finansowo-gospodarczego.
- Wykonanie planu remontów i rozliczenie funduszu remontowego.
- Analiza zatrudnienia i poziomu wynagrodzeń w Spółdzielni.
- Analiza zadłużenia w opłatach za mieszkanie.
- Roczne sprawozdanie Zarządu.
- Wybór oferty biegłego rewidenta na badanie sprawozdania finansowego – w celu uzyskania opinii co do prawidłowości prowadzenia działalności finansowej Spółdzielni.

Ponadto co kwartał, w oparciu o wnioski prezydium, Rada dokonywała oceny pracy poszczególnych członków Zarządu. Każdorazowo była to opinia pozytywna.

Rada Nadzorcza w trakcie obrad plenarnych, zapoznając się z ogólnie dostępnymi informacjami na temat prac legislacyjnych dotyczących ustaw o spółdzielczości mieszkaniowej, wielokrotnie dawała wyraz przekonaniu, że największym zagrożeniem dla prawidłowego i spokojnego działania spółdzielni mieszkaniowych są nieodpowiedzialne i sprzeczne z interesem członków, forsowane od lat przez niektóre gremia polityczne, projekty zmian w przepisach ustawowych dotyczących spółdzielczości w Polsce.

Dlatego Rada Nadzorcza systematycznie zapoznawała się i akceptowała wystąpienia Zarządu do organów państwowych i samorządowych w sprawach dotyczących nie tylko OSM, ale całej spółdzielczości mieszkaniowej (wymienione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności OSM za rok 2014).

W roku 2014 odbyły się kolejne wybory do władz samorządu terytorialnego – do Rady Miasta i na prezydenta Olsztyna. Członkowie Olsztyńskiej Spółdzielni mieszkaniowej, kierując się poczuciem odpowiedzialności i świadomością, że losy wszystkich mieszkańców miasta, w tym także mieszkańców spółdzielni, zależą od decyzji władz samorządowych, podjęły na VI Walnym Zgromadzeniu uchwałę w spr-

wie udzielenia pomocy w utworzeniu komitetu wyborczego oraz poparcia kandydatów, którzy zadeklarują rozwiązanie problemów dotyczących mieszkańców budownictwa wielorodzinnego. Rada Nadzorcza, na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, podjęła uchwałę o udzieleniu poparcia Komitetowi Wyborczemu Wyborców „Olsztyn Nasz Dom” w realizacji jego programu wyborczego, który zawierał najważniejsze problemy dotyczące mieszkańców budownictwa wielorodzinnego. Członkowie Rady Nadzorczej OSM wzięli aktywny udział w wyborach do Rady Miasta Olsztyna. Mimo że KWW „Olsztyn Nasz Dom” nie uzyskał wymaganej liczby głosów niezbędnej do uzyskania mandatu radnego, to nagłośnione podczas kampanii wyborczej problemy dotarły nie tylko do wyborców, ale też do wszystkich innych kandydatów, w tym także do tych, którzy zostali wybrani do władz miasta i będą mogli skorzystać z wiedzy wypracowanej przez Komitet Wyborczy Wyborców „Olsztyn Nasz Dom”.

Rada Nadzorcza, podejmując uchwały i decyzje, kierowała się opiniami prezydium RN oraz poszczególnych komisji problemowych, które działają zgodnie z właściwymi regulaminami. Protokoły z posiedzeń prezydium i komisji przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej w ciągu roku uczestniczyli jako obserwatorzy w przetargach na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku.

Członkowie Rady Nadzorczej odbywali cotygodniowe dyżury w biurze OSM według ustalonego harmonogramu, podczas których przyjmowali członków Spółdzielni w sprawach skarg i wniosków.

Rada stwierdza, iż dzięki aktywności członków Rady Nadzorczej, będących równocześnie członkami poszczególnych Rad Osiedlowych, współpraca między tymi organami samorządu spółdzielczego układała się pomyślnie. Rada Nadzorcza posiłkowała się opiniami Rad Osiedlowych przy rozpatrywaniu spraw i podejmowaniu uchwał, w tym przy zatwierdzaniu rocznego planu remontów.

Rada zapoznawała się z korespondencją kierowaną do niej przez członków Spółdzielni i odpowiadała na tę korespondencję.

Osiągnięty w 2014 roku dodatni wynik finansowy na działalności gospodarczej w wysokości 568 549,74 netto zł oraz analiza wskaźników ekonomicznych pozwalają na stwierdzenie, że Spółdzielnia prowadzi prawidłową gospodarkę zasobami lokalowymi i finansowymi oraz ma dobre podstawy do kontynuowania działalności w latach następnych.

Rada Nadzorcza przyjęła roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdanie finansowe za rok 2014, pozytywnie ocenione przez biegłych rewidentów, i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie tych sprawozdań.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie absolutorium za rok 2014 wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 6 maja 2015 roku i podpisane przez jej członków.

nego urzędzenia stanowiące własność dostawców mediów, poprzez ustanowienie odpłatnych służebności przesyłu na rzecz dostawców tych mediów.

• **Dostrzegając problem władz miasta w zapewnieniu mieszkań socjalnych osobom, które straciły prawo do zamieszkiwania w lokalach należących do spółdzielni mieszkaniowych** (oraz innym osobom, którym przysługuje taki lokal), Zarząd OSM – po odrzuceniu przez prezydenta Olsztyna oraz Zarządów innych spółdzielni mieszkaniowych w Olsztynie propozycji wspólnego zakupu budynku przy ul. Leśnej 2 w Olsztynie – w styczniu 2014 roku podpisał akt notarialny kupna-sprzedaży tego budynku. Na podstawie oceny technicznej i analizy finansowej Zarząd i Rada Nadzorcza podjęły decyzję o adaptacji budynku na cele mieszkaniowe dla osób starszych, samotnych, które – w celu poprawy swojej sytuacji finansowej – wyraziłyby chęć zamieszkania w małym mieszkaniu w budynku dostosowanym do ich potrzeb, odpowiednio wyposażonym w zaplecze socjalno-techniczne.

• **W związku z wyborami samorządowymi (które odbyły się w listopadzie 2014 roku)** na mocy uchwały podjętej przez VI Walne Zgromadzenie OSM w sprawie udzielenia przez Olsztyńską Spółdzielnię Mieszkaniową pomocy w utworzeniu komitetu wyborczego oraz popierania tych kandydatów na radnych miasta Olsztyna oraz prezydenta Olsztyna, którzy zadeklarują rozwiązanie problemów dotyczących mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, reaktywowany został bezpartyjny, niezależny Komitet Wyborczy Wyborców pod nazwą „Olsztyn Nasz Dom”. Potrzeba utworzenia tego komitetu podyktowana była tym, że zarówno prezydent Olsztyna jak i radni miasta Olsztyna nie reagują na wieloletnie wystąpienia, apele, propozycje wprowadzenia zmian regulaminowych, uwzględniających interes mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, a tym samym kontynuują proces dyskryminowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego. Kandydaci do samorządu z komitetu „Olsztyn Nasz Dom” podpisali oświadczenia, w których zobowiązali się podjąć działania mające na celu rozwiązanie problemów dotyczących tychże mieszkańców.

• **Mając na względzie troskę o dobro członków Spółdzielni, jako najliczniejszej grupy odbiorców usług komunalnych i mediów**, Zarząd OSM na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia został upoważniony do podjęcia działań mających na celu stworzenie grupy konsumenckiej, która będzie reprezentowała interesy mieszkańców budownictwa wielorodzinnego wobec dostawców mediów oraz usług komunalnych. Mieszkańcy budownictwa wielorodzinnego stanowią największą grupę konsumentów w Polsce i mają prawo oczekiwać większych praw w zakresie warunków dostawy mediów i usług komunalnych, z uwagi na efektywniejszy i niższy kosztowo sposób zarządzania, a także dlatego, iż z punktu widzenia dostawców tych usług/mediów jesteśmy tańsi i stanowimy mniejsze ryzyko niewydykowania przez nich swoich należności, stanowiąc jednocześnie najliczniejszą grupę, generującą największy przychód w zakresie odbiorców indywidualnych. Wobec powyższego, oraz w związku z trwającymi pracami nad uwolnieniem cen energii elektrycznej, gazu i ciepła, zasadne jest przeciwstawienie się monopolowi na rynku dostawców mediów, z którym mamy do czynienia, oraz podjęcie działań zmierzających do obniżenia cen tych usług, gdyż tylko zorganizowane podmioty, reprezentujące dużą grupę odbiorców, mają realne możliwości wynegocjowania niższych cen dostawy tychże mediów.

WYSTĄPIENIA ZARZĄDU OSM

do parlamentarzystów, samorządu Olsztyna,
instytucji i urzędów w 2014 roku

w sprawach dotyczących ochrony interesów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego w sytuacjach, gdy obowiązujące przepisy prawa czy też stosowana przez różne instytucje praktyka działają na niekorzyść tych mieszkańców

1. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia możliwości samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych.

Zgłoszona inicjatywa ustawodawcza ma na celu wprowadzenie regulacji prawnych, które pozwolą na objęcie ochroną właścicieli (bądź inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu), których lokale mieszkalne zostały samowolnie zajęte przez osoby trzecie niemające do tychże lokali tytułu prawnego. Ze zjawiskiem samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych mamy do czynienia coraz częściej, a obecne przepisy prawa sprzyjają rozprzestrzenianiu się tego niebezpiecznego zjawiska. Chronią one bardziej samowolnych posiadaczy, aniżeli właścicieli lokali mieszkalnych. Zgodnie z obecną regulacją prawną, właściciel – chcąc odzyskać pełne władztwo nad lokalem mieszkalnym – musi przejść przez długotrwałą procedurę sądowo-egzekucyjną, co naraża go na koszty oraz nieodwracalną szkodę.

Projekt ten został przyjęty przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni i skierowany do parlamentarzystów RP.

2. Wystąpienie do parlamentarzystów z apelem o podjęcie działań ułatwiających obywatelom, a w szczególności młodym rodzinom, nabycie własnego mieszkania, przy jednoczesnej pomocy osobom starszym.

Należy doprowadzić do wprowadzenia takich zmian legislacyjnych, które pozwolą na ochronę zarówno młodych jak i starszych osób, poprzez wprowadzenie zapisów, które zainicjują proces zamiany mieszkań z dużych na małe. Państwo powinno wspierać budownictwo małych mieszkań dla osób starszych, dostosowanych do ich potrzeb (powierzchnia mieszkań: 25 m²–33 m², monitoring, usługi związane z obsługą osób starszych oraz opieką medyczno-rehabilitacyjną), pod warunkiem przekazywania dużych mieszkań, które byłyby przeznaczone dla młodych osób zakładających rodziny, a różnica cenowa między wartością dużego i małego mieszkania pozostawałaby w dyspozycji osoby starszej. Takie działanie pozwoli na obniżenie kosztów utrzymania mieszkania przez osoby starsze, zapewni im bezpieczeństwo poprzez dostosowanie małych mieszkań do ich potrzeb, zapewni środki dodatkowe ze sprzedaży dużego mieszkania na godne życie, a młodym pozwoli na uzyskanie tańszego mieszkania.

3. Wystąpienie do parlamentarzystów z apelem o podjęcie działań mających na celu ochronę obywateli obciążonych kredytami dewizowymi przed skutkami ogólnoświatowego kryzysu na rynku nieruchomości, który spowodował m.in. drastyczne obniżenie cen tychże nieruchomości przy jednoczesnym wzroście wartości kredytów hipotecznych. Apel ten podyktowany jest rozprzestrzenianiem się niebezpiecznego zjawiska, polegającego na bardzo wysokim wzroście zadłużenia osób posiadających kredyty hipoteczne w obcej walucie, m.in. we franku szwajcarskim. Powyższe powoduje, iż w związku ze wzrostem kursu waluty (w tym wypadku franka) oraz obniżeniem cen nieruchomości spowodowanym ogólnoświatowym kryzysem, kredytobiorca zobowiązany jest do spłacania kredytu hipotecznego, którego wartość kilkukrotnie przewyższa wartość posiadanej nieruchomości.

Apel został przyjęty przez VI Walne Zgromadzenie Spółdzielni, obradujące w dniach 27–30 maja 2014 roku.

4. Apel do parlamentarzystów RP w sprawie zgłoszonego przez grupę posłów Platformy Obywatelskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach o niewprowadzanie zmiany do wymienionej ustawy. Zaproponowana przez PO zmiana w praktyce prowadziłaby do zobowiązania spółdzielni do składania deklaracji „śmieciowych” za mieszkańców oraz uiszczania w ich imieniu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, co w konsekwencji spowodowałoby wprowadzenie m.in. zasady odpowiedzialności zbiorowej, dyskryminacji mieszkańców budownictwa wielorodzinnego poprzez zobowiązanie ich do opłacania zarówno systemu obsługi administracyjnej w gminie jak i kosztów obsługi administracyjnej w spółdzielni mieszkaniowej w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz płacenia za „niepłacących”.

Apel przyjęty został przez VI Walne Zgromadzenie Spółdzielni, obradujące w dniach 27–30 maja 2014 roku.

5. Wystąpienia do radnych miasta Olsztyna i prezydenta Olsztyna:

- w sprawie wprowadzenia nowych zasad gospodarki odpadami komunalnymi – kontynuacja wystąpień i apeli OSM do prezydenta Olsztyna i radnych miasta Olsztyna z 2013 roku z propozycjami wprowadzenia zmian do aktów prawnych, pozostających w kompetencjach radnych i prezydenta Olsztyna;
- w sprawie utrzymania czystości i zieleni na terenach przyległych do OSM oraz połączenia z Parkiem Centralnym stworzonego przez Spółdzielnię ciągu komunikacyjnego nad Łyną od ul. Tuwima do Szpitala Miejskiego;
- w sprawie zaopatrzenia mieszkańców Olsztyna w wodę oraz wprowadzenia nowego regulaminu dostawy wody i odprowadzania ścieków;
- w sprawie wprowadzenia do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Olsztyna przedsięwzięć mających poprawić bezpieczeństwo, funkcjonalność oraz estetykę infrastruktury osiedlowej;
- w sprawie budownictwa socjalnego na terenie Olsztyna oraz gospodarowania lokalami socjalnymi przez gminę Olsztyn.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe OSM (na koniec 2014 r.) obejmują: 6590 mieszkań w 227 budynkach wielorodzinnych i 1 budynek jednorodzinny (o łącznej powierzchni 318 389,08 m²), 193 lokale użytkowe (łącznie pow. 20 534,15 m²) i 289 garaży (4748,59 m²).

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- mieszkania własnościowe – 3710 lokali, o łącznej powierzchni 176 629,35 m², co stanowi 55,48% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym 1362 mieszkania o łącznej powierzchni 62 709,18 m², których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
- mieszkania o ustanowionej odrębnej własności lokalu – 2624 lokale, o łącznej powierzchni 130 164,90 m², co stanowi 40,88% ogólnej powierzchni użytkowej – wśród tej grupy lokali jest 568 mieszkań, których właściciele nie są członkami Spółdzielni;

- mieszkania lokatorskie – 189 lokali, o łącznej powierzchni 9046,79 m², co stanowi 2,84% ogólnej powierzchni użytkowej;
- mieszkania zajmowane na umowę najmu – 67 lokali, o łącznej powierzchni 2548,04 m², co stanowi 0,80% ogólnej powierzchni użytkowej.

Na 31 grudnia 2014 roku było 41 mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego (o 3 mniej niż w roku ubiegłym) z następujących przyczyn:

- wykluczenie ze Spółdzielni – dotyczy mieszkańców 36 lokali (w tym są 34 mieszkania lokatorskie o łącznej powierzchni 1 718,07 m² i 2 mieszkania własnościowe o pow. 120,39 m² z orzeczoną eksmisją, a 1 w oczekiwaniu na orzeczenie o eksmisji). W 2014 roku nie wykonano żadnej eksmisji,
- wypowiedzenie umowy najmu – dotyczy mieszkańców 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 202,04 m².

Łącznie w 2014 roku Spółdzielnia odzyskała 2 mieszkania, z tego w 2014 roku na przetarg nieograniczony przeznaczono 1 mieszkanie (mieszkanie sprzedano), a na 1 mieszkanie ogłoszono nabór na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu z BGK (umowę zawarto).

Z powyższych danych wynika, że w skali roku Spółdzielnia odzyskuje niewiele lokali mieszkalnych, ponieważ gmina Olsztyn nie zapewnia mieszkań rodzinom, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe OSM – stan 31.12.2014 r.

NAZWA OBIEKTU	OGÓŁEM	
	liczba	pow. m ²
Budynki wielorodzinne	227	318 296,58
Budynki jednorodzinne	1	92,50
MIESZKANIA, w tym:	6 590	318 389,08
własnościowe	3 710	176 629,35
- w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	2	120,39
odrębna własność	2 624	130 164,90
lokatorskie	189	9 046,79
- w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	34	1 718,07
na umowę najmu	67	2 548,04
- w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	5	202,04
LOKALE UŻYTKOWE, w tym:	193	20 534,15
najem	128	14 671,78
własnościowe	50	3 514,15
odrębna własność	15	2 348,22
GARAŻE, w tym:	289	4 748,59
najem	5	71,40
własnościowe	236	3 855,24
odrębna własność	48	821,95

Założenia organizacyjne uwzględniają podział zasobów spółdzielczych na dwa osiedla: Zatorze i Podgrodzie, administrowane przez oddzielne Administracje Osiedli w zakresie spraw eksploatacyjno-remontowych.

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

W roku 2014 w ramach etatów służb własnych realizowano zadania:

- obsługa organów samorządowych OSM;
- obsługa członków Spółdzielni w zakresie: spraw członkowsko-mieszkaniowych; rozliczeń czynszowych; rozliczeń kredytów mieszkaniowych; windykacji należności;
- roboty remontowe w zakresie: krycia dachów, napraw i malowania klatek schodowych, docieplania stropów piwnic, przeróbki balustrad;
- bieżąca konserwacja budynków i infrastruktury technicznej;
- remonty instalacji budynkowych;
- konserwacja instalacji telewizyjnej azart i domofonowej;
- utrzymanie porządku na terenach zewnętrznych i konserwacja zieleni;
- sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna realizowana przez Spółdzielczy Dom Kultury, w skład którego wchodzi Klub Kultury „Astra” i „Alternatywa”.

Pozostałe prace związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych:

- Remondis Olsztyn Sp. z o.o. – pogotowie techniczne;
- „Oldźwig” – pogotowie dźwigowe;
- firmy specjalistyczne w zakresie usług: kominiarskich, instalacji gazowych i wentylacji, dezynfekcji i deratyzacji, indywidualnych rozliczeń ciepła, legalizacji ciepłomierzy, wymiany wodomierzy ze zdalnym odczytem,
- modernizacji wind;
- firmy budowlane oraz projektowe w zakresie remontów i inwestycji, a w tym m.in. w zakresie modernizacji: instalacji c.o. w poziomie piwnic, systemu pozyskania ciepła, instalacji gazowych.
- Wybór wykonawców zewnętrznych dokonywany był zgodnie z procedurą przetargową określoną w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz OSM”.

Stawki opłat eksploatacyjnych na 2014 rok ustalono następująco:

- uchwałą nr 43/13 Rady Nadzorczej z dnia 28.08.2013 roku z dniem 1.01.2014 roku utrzymano wysokość stawek określonych w uchwale Rady Nadzorczej nr 53/11 z dnia 14.12.2011 roku dla członków Spółdzielni. Stawki określone w uchwale 53/11 obowiązywały w roku 2012 i nie były zmieniane w roku 2013 zgodnie z uchwałą nr 64/12 Rady Nadzorczej na rok 2013 oraz 2014 – zgodnie uchwałą w/w nr 43/13 i nr 4/14 Rady Nadzorczej z dnia 12.02.2014 r.;
- uchwałą Rady Nadzorczej nr 64/12 z dnia 3.10.2012 roku dla osób posiadających prawo do mieszkania bez członkostwa w Spółdzielni, a więc bez prawa do pożytków stawki opłat eksploatacyjnych ustalono (zgodnie art. 5 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z § 1 uchwały Rady Nadzorczej nr 64/12) na odpowiednio wyższym poziomie o 0,20 zł/m². Od 1.01.2014 r. ustalono nowe stawki określone w uchwale nr 43/13 Rady Nadzorczej z dnia 28.08.2013 roku.

Opłaty czynszowe obejmujące stawki: eksploatacyjną, fundusz remontowy, antenę zbiorczą i domofon oraz podatek

od nieruchomości wraz ze splatą kosztów wykupu gruntów dla mieszkania o pow. 48 m² w Spółdzielni w 2014 roku wyniosły 3,42 zł/m² i były niższe w stosunku do maksymalnych stawek czynszu w Gminie Olsztyn, obliczanych jako 1,8% wartości od-tworzeniowej (6,73 zł/1m²).

W roku 2014 faktyczne średnie koszty eksploatacyjne 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zasobach OSM ukształtowały się na poziomie 1,56 zł/m², w tym:

– koszty utrzymania porządku i czystości budynku, terenu i zieleni	0,70 zł/m ² ,
– koszty ubezpieczenia budynków i inne niematerialne	0,06 zł/m ²
– koszty przeglądów budynków zgodnie z prawem budowlanym	0,05 zł/m ²
– koszty administrowania	0,75 zł/m ²
Ogółem koszty eksploatacji	1,56 zł/m².

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były w 98,42% ze środków uzyskiwanych od mieszkańców w postaci wpłat na fundusz remontowy, uchwalonych przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 63/12 z dn. 29.08.2012 r., a w 1,23% ze środków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z wpłat od użytkowników lokali użytkowych. Pozostałe zwiększenia funduszu remontowego stanowiły 0,35% i były to głównie odszkodowania firm ubezpieczeniowych.

Tabela 2. Przeciętny wymiar czynszu na 31.12.2014 r. mieszkanie opomiarowane, pow. 48 m², 4 osoby

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
Zależne od Spółdzielni:		154,52	27,40
Eksploatacja	1,58 zł/m ²	75,84	13,28
Fundusz remontowy	1,56 zł/m ²	74,88	13,11
Antena zbiorcza	1,60 zł/mieszkanie	1,60	0,28
Domofon	2,20 zł/mieszkanie	2,20	0,39
Niezależne od Spółdzielni:		416,63	72,95
Centralne ogrzewanie	2,07 zł/m ²	99,36	17,40
Podgrzanie wody	20,21 zł/m ³	121,28	21,23
Zimna woda	9,15 zł/m ³	91,52	16,02
Woda do podgrzania	9,15 zł/m ³	54,92	9,62
Wywóz nieczystości	0,00 zł/osoba	–	–
Gaz	8,86 zł/osoba	35,44	6,21
Oświetlenie na klatkach	2,69 zł/mieszkanie	2,69	0,47
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/mieszkanie	1,82	0,32
Podatek od nieruchomości	0,09 zł/m ²	4,32	0,76
Splata kosztów wykupu gruntów od Gminy	0,11 zł/m ²	5,28	0,92
Łączny wymiar opłat		571,15	100

Opłaty za eksploatację w łącznej opłacie czynszowej stanowią 13,95%, a wpłaty na fundusz remontowy 13,11%, natomiast aż 72,94% wymiaru czynszu stanowią opłaty niezależne od działań Zarządu.

Oplaty niezależne od Spółdzielni są ustalane przez:

- MPEC za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
- Zakład Energetyczny za energię elektryczną ogólnego użytku;
- Zakład Gazowniczy za gaz.
- Prezydenta i Radę Miasta – za odbiór nieczystości stałych (gospodarka odpadami komunalnymi);
- Prezydenta Miasta – za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
- Prezydenta i Radę Miasta – wysokość podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;
- mieszkańca korzystającego z mediów, zwłaszcza z ciepła do ogrzania mieszkania i podgrzania wody poprzez racjonalne gospodarowanie mediami.

ZUŻYCIE CIEPŁA I WODY

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje koszty związane z zużyciem ciepła bowiem koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepła do podgrzania wody stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych, wynosząc średnio 38,63%. Sporządzona analiza pokazała skuteczność działań termomodernizacyjnych w Spółdzielni. Tabela nr 3 przedstawia analizę porównawczą zużycia energii cieplnej w latach od 2007 do 2014.

Nadal istotne znaczenie ma przeprowadzony w poprzednich latach i zakończony w 2007 roku kompleksowy program termomodernizacji budynków oraz bieżące działania podejmowane przez Spółdzielnię w celu dalszego obniżenia kosztów ciepła poprzez modernizację węzłów ciepła, modernizację instalacji c.o. w poziomie piwnic, budowę wiatrołapów, docieplenie stropodachów, a ponadto negocjowanie cen z dostawcą w celu uzyskania jak najkorzystniejszych warunków zakupu ciepła.

Tabela 3. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w latach 2007–2014

Wyszczególnienie	Rok								Zmiana w %	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014 2007	2014 2013
Udział mieszkań z podzielnikami %	99,11	99,49	99,49	99,52	99,61	99,61	99,02	99,30	0,19	0,28
Zużycie ciepła ogółem w GJ	160881	164013	159695	172052	151306	154023	147363	141172	-12,25	-4,20
w tym:										
– na centralne ogrzewanie	97587	102678	100802	115497	95216	100402	96248	89712	-8,07	-6,79
– na podgrzanie wody	63294	61335	58893	56555	56090	53621	51115	51460	-18,70	0,67
moc zamówiona w MW	16,677	17,834	17,842	17,725	16,621	16,871	16,508	16,486	-1,15	-0,13
Koszt energii cieplnej wg MPEC / zł	6313302	6829505	7750480	8246729	7514200	7988695	7792344	7737127	22,55	-0,71
w tym:										
– opłaty stałe za MW i abonament:	1329753	1679739	1795254	1774285	1746971	1738831	1740559	1678108	26,20	-3,59
– koszt 1 MW:	6644,65	7848,95	8385,01	8341,72	8758,85	8588,86	8786,44	8482,49	27,66	-3,46
– opłaty zmienne za GJ:	4983549	5149786	5965196	6475246	5767229	6249864	6051785	6059019	21,58	0,12
– koszt 1 GJ:	30,98	31,40	37,29	39,19	38,12	40,58	41,07	42,92	38,54	4,50
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. w zł/1 m²	1,04	1,29	1,26	1,47	1,21	1,41	1,29	1,25	20,19	-3,10
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1 m³	15,68	15,03	15,75	16,55	16,12	17,42	16,48	18,42	17,47	11,77

Dotychczasowe działania pozwoliły na znaczne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz obniżenie mocy zamówionej. W 2014 roku ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody zmalała ze 160 881 GJ w 2007 roku do 141 172 GJ w roku 2014, co stanowi oszczędność ciepła o 12,25%. Zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz obniżenie mocy zamówionej ma odzwierciedlenie w postaci zmniejszonych opłat za ciepło w stosunku do dynamiki kosztu jednostkowego 1 GJ. W 2007 roku dostawcy ciepła zapłacono 6 313 302 zł, a w 2014 roku 7 737 127 zł, tj. o 22,55% więcej, pomimo stałego wzrostu stawek opłat za ciepło wprowadzanych przez MPEC w okresie od 2007 roku do 2014 roku o 38,54% (cena za 1 GJ w analizowanym okresie wzrosła z 30,98 zł do 42,92 zł, tj. o 38,54 %).

Rozliczenia za pobór wody (zarówno zimnej użytkowej jak i wody do podgrzania) dokonywane są zgodnie z „Regulaminem montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”

Na ogólną liczbę 6590 mieszkań w 6560 mieszkaniach (tj. 99,54%) są zainstalowane wodomierze indywidualne, a bez

wodomierzy na dzień 31 grudnia 2014 roku było 9 mieszkań oraz 21 lokali socjalnych przy ul. Poprzecznej 20.

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich ośmiu lat następuje zmniejszenie zużycia wody w Spółdzielni. W roku 2014 w porównaniu do roku 2007 zużycie wody zmniejszyło się o 90 277 m³ wody, tj. o 16,15%, a cena wody w tym okresie wzrosła aż o 71,67%. Analogicznie z dostawą innych mediów – ciepła, gazu, energii elektrycznej: ich zużycie spadało, a ceny rosły.

Tabela 4. Zużycie mediów w latach 2007–2014

MEDIA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ciepło GJ	160881	164013	159695	172052	151306	154023	147363	141172
Gaz m ³	362497	344960	355028	352282	323226	323427	317026	294944
Elektr. kWh	287936	268982	275928	271144	272844	254498	280646	254271
Woda m ³	558961	556815	545938	546582	528995	522169	499123	468684

Tabela 5. Koszty mediów w latach 2006–2013

MEDIA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ciepło zł/GJ	39,24	41,64	48,53	47,93	49,66	51,87	52,88	54,81
Gaz zł/m ³	1,55	1,72	1,88	1,92	2,08	2,40	2,16	2,33
Elektr. zł/kWh	0,450	0,517	0,602	0,606	0,665	0,654	0,695	0,696
Woda zł/m ³	5,33	5,80	6,68	7,68	8,46	8,69	8,93	9,15

REMONTY I KONSERWACJE

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego tworzonego z wpłat od użytkowników mieszkań oraz wpłat od użytkowników lokali użytkowych.

Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynku, od 2001 roku wprowadzono zróżnicowane stawki wpłat na fundusz remontowy. Zasoby Spółdzielni są bardzo zróżnicowane pod względem wieku, stąd i potrzeby przeprowadzania remontów są bardzo zróżnicowane. Na osiedlu Zatorze znajdują się budynki z przełomu lat 60.–70. XX wieku, osiedle Podgródzie ma zasoby młodsze, z przełomu lat 80.–90. minionego wieku.

Tabela 6. Wiek budynków w zasobach OSM wg stanu na 31.12.2014 roku

Wiek budynków	Liczba budynków		
	Adm. Zatorze	Adm. Podgródzie	Łącznie Spółdzielnia
do 5 lat	0	0	0
od 6 do 10 lat	2	6	8
od 11 do 15 lat	7	9	16
od 16 do 20 lat	0	11	11
od 21 do 25 lat	3	19	22
od 26 do 30 lat	4	12	16
od 31 do 35 lat	13	14	27
powyżej 35 lat	60	67	127
Razem	89	138	227

Utrzymanie prawidłowego stanu zasobów mieszkaniowych wymaga coraz większych nakładów finansowych ze względu na zwiększenie zakresu niezbędnych remontów oraz wzrost cen materiałów i wykonawstwa robót budowlanych. Wielkość nalichanego funduszu remontowego nie pozwala na wykonanie pełnego zakresu robót konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych w krótkim horyzoncie czasowym.

Średnia wysokość stawki na fundusz remontowy w miesięcznych opłatach za mieszkanie (przykładowe mieszkanie o powierzchni użytkowej 48 m²) wynosi 1,56 zł za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania, co stanowi 13,21% czynszu. Stawki opłat na fundusz remontowy w 2014 roku określone zostały w uchwale Rady Nadzorczej nr 43/13 z dnia 28.08.2013 roku

i w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zostały zróżnicowane miesięcznie od 0,70 zł (w budynkach nowych oddanych do użytkowania w 2009 roku przy ul. Iwaszkiewicz 22A, 22B, 22C) do 3,50 zł (w budynku przy ul. Poprzecznej 20 z lokalami socjalnymi przeznaczonymi dla osób eksmitowanych z mieszkań OSM).

Wpłaty wszystkich mieszkańców na fundusz remontowy stanowiły w 2014 roku 98,42% całego funduszu. Pozostała kwota funduszu remontowego powstała z wpływów z lokali użytkowych, a ponadto z odszkodowania z tytułu zalania i zdemontowanych wodomierzy.

Remonty prowadzone są zgodnie z rzeczowo-finansowym planem robót. Najistotniejsze pozycje dotyczące wykonania planu remontów w 2014 roku przedstawia tabela nr 4.

Przygotowanie rzeczowego planu remontów dokonuje się w oparciu o jesienne przeglądy techniczne, ustalając stopień pilności poszczególnych robót na budynkach. Ustalenie potrzeb remontowych odbywa się głównie na płaszczyźnie współdziałania członków Rad Osiedlowych i administracji osiedli. Projekt planu remontu jest opiniowany przez Rady Osiedli, a następnie uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Tabela 7. Wykonanie planu remontów za 2014 r. w zakresie rzeczowym

Wyszczególnienie	Ogółem Spółdzielnia
Wykonanie instalacji c.w. zasilanej z sieci MPEC i likwidacja piecyków gazowych	5 budynków
Wymiana wewnętrznej instalacji c.w., z.w., c.c.w. w poziomie piwnic	3 budynki
Wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych	260 sztuk
Odnowienie elewacji wraz z remontem balkonów	8 budynków
Malowanie klatek schodowych	38 budynków
Wymiana wind osobowych	7 sztuk
Wymiana drzwi wejściowych do budynków	1 sztuka
Budowa wiatrołapów	17 sztuk
Wymiana wodomierzy w mieszkaniach	2466 sztuk
Budowa miejsc postojowych	22 sztuki

Za roboty priorytetowe w zasobach Spółdzielni należy aktualnie uznać: prace związane z wymianą instalacji gazowych, prace polegające na przebudowie węzłów cieplnych, prace związane z wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji c.o. i c.w.; wymianę wodomierzy oraz prace związane z modernizacją dźwigów osobowych. Wykonanie finansowe remontów oraz źródeł tworzenia funduszu remontowego w 2014 roku przedstawia tabela nr 8.

W roku 2007 zakończono prace w ramach termomodernizacji budynków mieszkalnych w zakresie docieplania budynków, a rozpoczęto prace związane z przebudową grupowych węzłów c.o. i c.w. na indywidualne węzły dotyczące poszczególnych nieruchomości.

Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2014 r. (w zł)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZATORZE	PODGRODZIE	SPÓŁDZIELNIA
Stan funduszu na 1.01.2014 r.			908 351,20
Wpływy	2 773 207,74	3 718 828,53	6 492 036,27
Podstawa odpisu od lokali mieszkalnych	2 737 799,73	3 651 854,31	6 389 654,04
Podstawa odpisu od lokali użytkowych	31 538,76	48 194,80	79 733,56
Pozostałe zwiększenia	3 869,25	18 779,42	22 648,67
Wydatki	2 958 542,50	3 375 027,90	6 333 570,40
Koszt obsługi kredytu termomodernizacyjnego	3 687,54	2 098,81	5 786,15
Awarie i bieżąca konserwacja	563 240,38	641 180,02	1 204 420,40
Drobne remonty ZR	192 170,24	221 461,89	413 632,13
Roboty instalacyjne	8 781,24	0,00	8 781,24
Docieplenie stropów piwnic	7 080,30	0,00	7 080,30
6.Place zabaw, sprzęt i inne	0,00	103 160,75	103 160,75
Ogrodzenie śmietników i posesji	3 627,09	0,00	3 627,09
Remont śmietników	0,00	22 536,80	22 536,80
Malowanie klatek schodowych	340 786,94	250 954,93	591 741,87
10. Roboty ogólnobudowlane	525 420,46	282 360,14	807 780,60
Roboty dekarские i obróbka wiatrolapów	0,00	24 469,89	24 469,89
Remont wentylacji budynków	1 994,00	0,00	1 994,00
Plukanie instalacji c.o.	86 491,50	264 810,50	351 302,00
Remont elementów zewnętrznych budynków	74 301,52	79 134,21	153 435,73
Montaż wodomierzy ze zdalnym odczytem	102 725,81	201 332,95	304 058,76
Wymiana sieci c.o. na preizolowaną	0,00	68 670,80	68 670,80
Legalizacja ciepłomierzy	66 140,10	57 986,00	124 126,10
Windy – modernizacja	360 391,68	406 348,47	766 740,15
Wymiana stolarki	24 940,20	106 310,80	131 251,00
Modernizacja sieci c.o., gazu, wod-kan., węzłów cieplnych	362 132,66	417 635,96	779 768,62
Remonty ulic	48 658,34	0,00	48 658,34
Roboty elektryczne	48 400,00	34 500,00	82 900,00
Chodniki	24 917,18	116 836,00	141 753,18
Zatoki postojowe, parkingi	45 549,95	762,90	46 312,85
Remont dachu	37 308,20	0,00	37 308,20
Awarie i usterki usuwane przez PGM	20 672,70	23 826,41	44 499,11
Pozostałe wydatki (na remonty w lokalach użytkowych i inne)	9 124,47	48 649,67	57 774,14
Stan funduszu na 31.12.2014 r.			1 066 817,07

Likwidacja węzłów grupowych pozwalają na pozbycie się wielokilometrowych sieci niskich parametrów, które generowały koszty ich remontu oraz straty ciepła na przesyłce, co podwyższało opłaty za ciepło.

Działalność remontowa ma istotne znaczenie, bowiem budynki i budowle znajdujące się w zasobach Spółdzielni są podstawowym majątkiem spółdzielców, a ich dobry stan techniczny jest gwarancją bezpieczeństwa mieszkańców oraz podnosi wartość mieszkania.

W roku 2014 na remonty budynków mieszkalnych wykonane przez obcych wykonawców przeznaczono kwotę 3 712 394,21 zł, tj. 58,6% ogółem wydatkowanej kwoty z funduszu remontowego. Wykonawców wyłaniano w drodze przetargów.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2014 roku Spółdzielnia realizowała następujące inwestycje:

- adaptacja pomieszczeń węzła cieplnego przy ul. Warszawskiej 66A do prowadzenia działalności rekreacyjnej (szkoła tańca). Inwestycję zakończono i przyjęto na środki trwałe w kwocie 422 588,90 zł dnia 31.12.2014 r.
- zakup budynku przy ul. Leśnej 2,
- zakup działki z przeznaczeniem na parking przy ul. Leśnej 2,
- budowa węzłów cieplnych: przy ul. Profesorskiej 8 (c.o. i c.w.), przy ul. Profesorskiej 9 (c.o. i c.w.), przy ul. Małeckiego 3 (c.w. i telemetria),
- telemetria węzła cieplnego przy ul. Wojska Polskiego 45,
- telemetria węzła cieplnego przy ul. Radiowej 29,
- adaptacja na mieszkania pomieszczeń po wymiennikowniach ciepła przy ul. Iwaszkiewicza 34A oraz przy ul. Iwaszkiewicza 36A.

Wszystkie inwestycje były finansowane z funduszu zasobowego Spółdzielni na łączną kwotę 3 705 719,11 zł, przy czym 2400 tys. zł za budynek przy ul. Leśnej 2 pozostało do zapłacenia w 8 ratach.

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.

Kwota zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie na koniec 2014 r. wyniosła łącznie 2 389 308,42 zł i zmniejszyła się w stosunku do zadłużeń na 31 grudnia 2013 roku o 244 739,99 zł, z czego w zakresie lokali mieszkalnych kwota zadłużenia wyniosła 1 717 956,87 zł. Zadłużenie lokali mieszkalnych z tytułu opłat czynszowych w 2014 roku zmalało o 306 863,73 zł, tj. o 15,16%, a liczba osób zalegających z opłatami zmniejszyła się o 429 osób, tj. o 12,84%. Kwotowo największy spadek zadłużenia nastąpił w przedziale 14 miesięcy i powyżej (aż o 100 794,12 zł) oraz w przedziale od 5 do 7 miesięcy. Natomiast wzrost zadłużenia nastąpił jedynie w dwóch przedziałach: od 2 do 3 miesięcy oraz w przedziale przy zadłużeniach od 11 do 14 miesięcy.

Tabela 9. Liczba mieszkań z zaległościami w latach 2013 i 2014 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika %	
	31.12.2013	31.12.2014	wzrost	spadek
do 2	2 827	2 509		11,24
2-3	165	150		9,09
3-4	114	85		25,43
4-5	71	47		33,80
5-7	80	45		43,75
7-9	23	19		17,39
9-11	8	6		25,00
11-14	11	15	36,36	
14 i więcej	42	36		14,28
RAZEM	3 341	2 912		12,84

Spółdzielnia podjęła wszelkie działania w celu wyegzekwowania zadłużeń, łącznie z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, uzyskaniem wyroku eksmisji z lokalu oraz uzyskania sądowego nakazu sprzedaży mieszkania w drodze licytacji komorniczej w wypadku mieszkań własnościowych i odrębnej własności. Jednak uzyskane wyroki eksmisyjne nakładają obowiązek dostarczenia lokali socjalnych, który ciąży na Gminie Olsztyn. W związku z powyższym występują znaczne opóźnienia w odzyskiwaniu dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych z największymi zadłużeniami.

Tabela 10. Wysokość zaległości czynszowych w latach 2013 i 2014 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31. 12. 2013	31. 12. 2014	wzrost	spadek
do 2	589 604,97	532 433,91		9,69
2-3	150 086,86	154 714,21	3,08	
3-4	153 857,76	113 771,33		26,05
4-5	127 366,10	87 823,49		31,05
5-7	174 927,70	117 754,94		32,68
7-9	79 360,96	54 876,11		30,85
9 do 11	40 648,95	22 953,54		43,53
11 do 14	53 594,16	79 050,32	47,50	
14 i więcej	655 373,14	554 579,02		15,39
RAZEM	2 024 820,60	1 717 956,87		15,15

Z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego kwota zaległości na koniec 2014 r. wyniosła 56 397,01 zł i była mniejsza w stosunku do roku 2013 o 21 005,84 zł, tj. aż o 27,14%, (szczególnie w przedziale czasowym powyżej 11 miesięcy), przy jednoczesnym zmniejszeniu się liczby osób zalegających ze spłatą kredytu o 7 osób, tj. o 11,48%.

Tabela 11. Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2013 i 2014

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31. 12. 2013	31. 12. 2014	wzrost	spadek
do 3	13 409,75	9 709,57		27,59
4-6	4 623,32	9 480,20	105,05	
7-10	4 103,74	5 619,29	36,93	
11 i więcej	55 266,04	31 587,95		42,84
RAZEM	77 402,85	56 397,01		27,14

W ogólnej kwocie zadłużenia **zaległości z tytułu opłat za dostawę mediów** stanowią około 72,94% całej kwoty zadłużenia, tj. około 1253 tys. zł. Zobowiązania wobec dostawców zewnętrznych (Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Zakład Energetyczny) Spółdzielnia zapłaciła dostawcom z posiadanych własnych wolnych środków. W sytuacji braku własnych wolnych środków opłaty czynszowe za utrzymanie mieszkań musiałyby wzrosnąć średnio o 0,45 zł/1m² miesięcznie obciążając dodatkowo mieszkańców uiszczających opłaty regularnie.

Tabela 12. Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998-2014

Rok	Kwota zadłużenia zł	Dynamika: wzrost w stosunku do roku bazowego 1998 w %	Udział zadłużenia w łącznych naliczeniach miesięcznych za dany rok w %	Okres zaległości w stosunku do naliczeń miesięcznych
1998	2.029.209,72	100,00	11,13	1,5 mies.
1999	1.192.085,04	88,31	9,32	1,2 mies.
2000	1.747.070,46	86,10	8,33	1 mies.
2001	1.897.876,30	93,53	8,33	1 mies.
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.
2006	1.841.356,90	90,74	6,90	poniżej 1 mies.
2007	1.628.416,77	80,25	5,97	poniżej 1 mies.
2008	1.723.883,68	84,95	6,19	poniżej 1 mies.
2009	2.001.765,08	98,65	6,70	poniżej 1 mies.
2010	2.048.337,58	100,94	6,60	poniżej 1 mies.
2011	2.080.036,28	102,50	6,71	poniżej 1 mies.
2012	2.138.744,25	105,40	6,74	poniżej 1 mies.
2013	2.024.820,60	99,78	6,45	poniżej 1 mies.
2014	1.717.956,87	84,66	5,58	poniżej 1 mies.

W lokalach użytkowych w roku 2014 zaległości w opłatach czynszowych zmalały w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 62 123,74 zł, to jest o 14,56% i wyniosły na koniec 2014 roku 364 487,82 zł.

Na przestrzeni ostatnich lat podjęto działania windykacyjne, mające na celu zmniejszenie zadłużeń w opłatach za mieszkania. Dało to wymierny efekt, bowiem przy wzroście ogółem naliczeń opłat za mieszkania, zadłużenia utrzymały się nominalnie na podobnym poziomie. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż nastąpiło istotne obniżenie zadłużenia z tytułu opłat czynszowych w stosunku do wysokości miesięcznych naliczeń opłat za cały rok: z 11,13% w 1998 roku do 5,58% w 2014 roku.

W celu zmniejszenia zadłużenia w roku 2014 prowadzono wszechstronne działania windykacyjne:

- Skierowano do sądu 51 pozwów o spłatę zadłużenia.
 - Wysłano 931 upomnień i wezwań do zapłaty.
 - Wysłano informacje o saldach na dzień 31.12.2013 roku oraz na dzień 30.06.2014 roku w całych zasobach OSM.
 - W 67 przypadkach Zarząd podjął decyzje o rozłożeniu na raty spłaty zaległości na wniosek dłużników.
 - Informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – z dodatku skorzystało 351 osób na ogólną kwotę 355 030,24 zł.
 - Spółdzielnia ma podpisaną umowę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor o umieszczaniu w wykazie InfoMonitora osób zalegających z wnoszeniem opłat za mieszkania – w 2014 roku powiadomiono 125 osób o zamiarze wpisania ich do InfoMonitora, z tego:
 - 56 osób spłaciło zadłużenie,
 - 62 osoby zostały wpisane do InfoMonitora,
 - 7 osobom wstrzymano wpis do InfoMonitora po ich wystąpieniu do Zarządu z wnioskiem o rozłożenie spłaty na raty i deklaracją spłaty zadłużenia.
 - W 2014 roku Zarząd nie składał wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie członków ze Spółdzielni za notoryczne zadłużenia i w związku z tym nie wykluczono żadnego członka Spółdzielni oraz nie przeprowadzono żadnej eksmisji.
 - Spółdzielnia posiada 16 wyroków sądowych z orzeczonymi wcześniej eksmisjami, w tym 15 wyroków z orzeczonym lokalem socjalnym, do zapewnienia którego w każdym wypadku zobowiązana jest gmina. W związku z tym Spółdzielnia oczekuje na udostępnienie lokali socjalnych przez Urząd Miasta.
 - Według stanu na dzień 31.12.2014 roku toczy się postępowanie o sprzedaż 14 mieszkań w drodze licytacji komorniczej, w tym:
 - 5 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła,
 - 9 na wniosek Spółdzielni (w tym 2 prawomocne wyroki sądowe, 7 wszczętych egzekucji z nieruchomości na podstawie nakazów zapłaty).
 - Z 14 prowadzonych spraw dotyczących sprzedaży mieszkań w drodze licytacji komorniczej:
 - 12 egzekucji komorniczych jest w toku (z tym, że 5 mieszkań nie sprzedano, mimo kilkakrotnie przeprowadzanych licytacji),
 - 2 egzekucje zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach.
- W 2014 roku sprzedano 3 mieszkania, gdzie egzekucja toczyła się z ograniczonego prawa do lokalu mieszkalnego, a 3 licytacje wstrzymano w związku ze spłatą zadłużenia.
- Należności windykowane są poprzez egzekucje komornicze w postaci: zajęć wynagrodzenia za pracę, emerytur lub rent, zajęć rachunków bankowych dłużników, a w ostateczności poprzez licytacje mieszkań należących do dłużników.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2014 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 142 332 680,17 złotych.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku wykazuje wynik finansowy netto w kwocie 568 549,74 zł (dotyczy działalności gospodarczej opodatkowanej).

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozliczana jest bezwynikowo na podstawie przepisów art. 208 § 4 ustawy z dn. 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami) oraz art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (weszła w życie od 24.04.2001 roku – z późniejszymi zmianami), które stanowią, że różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.

Olstyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada majątek trwały o wartości 132 620 978,02 zł, co stanowi 93,18% aktywów; wartość majątku obrotowego wynosi 9 711 702,15 zł, czyli 6,82% aktywów, w tym należności 3 304 556,88 zł.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 119 820 517,45 zł i stanowią w ich strukturze 84,18%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 7 788 719,84 zł, tj. 5,47%; inne długoterminowe zobowiązania finansowe 2 400 000 zł tj. 1,69%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 8 887 857,97 zł, to jest 6,25% pasywów i rozliczenia międzyokresowe 3 435 584,91 zł tj. 2,41%.

Przedstawione dane znajdują swoje odbicie w rocznym sprawozdaniu finansowym (bilansie).

Tabela 13. Skrócony bilans za 2014 rok (w tys. zł)

AKTYWA	Stan na		PASYWA	Stan na	
	po-czątek roku	koniec roku		po-czątek roku	koniec roku
A. AKTYWA TRWAŁE	136 850	132 621	A. KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	124 865	119 821
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	20 389	22 512
II. Rzeczowe aktywa trwałe	130 064	127 254			
III. Należności długoterminowe	6 742	5 323	I. Zobowiązania długoterminowe	9 097	10 189
IV. Inwestycje długoterminowe	44	44			
B. AKTYWA OBROTOWE	8 404	9 712	II. Zobowiązania krótkoterminowe	8 424	8 888
I. Zapasy	90	87	III. Rozliczenia międzyokresowe	2 867	3 435
II. Należności krótkoterminowe	4 015	3 305			
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 244	6 269			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	55	51			
SUMA AKTYWÓW	145 254	142 333	SUMA PASYWÓW	145 254	142 333

Wynik finansowy za 2014 rok

Nowelizacja ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadziła od 2007 roku opodatkowanie podatkiem dochodowym dochodów spółdzielni uzyskanych z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W związku z powyższym Spółdzielnia rozlicza dwa rodzaje dochodów:

- opodatkowany podatkiem dochodowym dochód uzyskany z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gzm),
- zwolniony od podatku dochód (zysk) wygospodarowany z gzm.

Działalność Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie w 2014 roku zamknęła się wynikiem dodatnim dotyczącym gospodarki zasobami mieszkaniowymi (nadwyżką przychodów nad kosztami) w wysokości 575 974,59 zł.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej wygospodarowano w roku 2014 zysk brutto w kwocie 928 182,74 zł, od którego naliczono i odprowadzono do budżetu kwotę 359 633,00 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał zysk netto w wysokości 568 549,74 zł.

Zestawienie wyników osiągniętych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w ostatnich 8 latach z wynikiem osiągniętym w roku 2014 przedstawia się następująco:

w 2007	+ 536 634,19 zł
w 2008	- 754 801,02 zł
w 2009	- 205 151,46 zł
w 2010	- 413 297,88 zł
w 2011	+ 456 083,72 zł
w 2012	+ 421 117,83 zł
w 2013	+ 691 502,41 zł
w 2014	+ 575 974,59 zł

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA

Zgodnie ze statutowym przedmiotem działalności Spółdzielnia realizuje zadania związane z zaspokojeniem potrzeb oświatowych, kulturalnych i społecznych członków oraz ich rodzin. Zadania te realizowane są za pośrednictwem Spółdzielczego Domu Kultury, który wykonuje swoje zadania poprzez klub „Astra” – mieszczący się na Zatorzu oraz klub „Alternatywa” – mieszczący się na osiedlu Podgrodzie.

W 2014 roku osiedlowe kluby realizowały swoje zadania poprzez:

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

W ramach wymienionych zadań kontynuowano i rozwijano działalność poprzez:

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

Jak co roku, dużo uwagi poświęcono pracy z dziećmi i młodzieżą. W ferie zimowe i letnie w ramach Akcji Zima i Lato 2014 organizowano szereg otwartych, bezpłatnych imprez oraz małych form pracy. Były to zajęcia: edukacyjne, plastyczne, taneczno-ruchowe, sportowo-rekreacyjne, konkursy plastyczne, turnieje tenisa stołowego, konkursy talentów, zabawy taneczne z konkursami i nagrodami.

O konieczności i celowości organizowania takich form wypoczynku świadczy wysoka frekwencja. W akcji udział wzięło około 2 450 dzieci i młodzieży.

W szerokim zakresie prowadzono zajęcia taneczne, podczas których dzieci i młodzież doskonaliły swoje umiejętności w tańcu nowoczesnym, breakdance, hip-hop, tańcu ludowym.

Dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym znajdowały opiekę w klubowej świetlicy, gdzie spędzały czas na zajęciach ruchowych oraz realizując program dydaktyczny w ramach zajęć plastycznych, muzycznych i tanecznych.

Członkowie tych sekcji prezentowali swoje prace w comiesięcznych wystawach organizowanych w klubach „Astra” i „Alternatywa”, a także uczestniczyli w miejskich i wojewódzkich konkursach plastycznych. Byli wielokrotnie nagradzani za udział w różnych konkursach.

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

Dużym zainteresowaniem wśród dzieci i młodzieży ze szkół podstawowych i gimnazjów cieszyły się zajęcia uzupełniające i rozszerzające wiedzę z przedmiotów ścisłych: matematyki, fizyki i informatyki.

Młodzież mogła także rozwijać swoje pasje poprzez uczestnictwo w organizowanych od wielu lat zajęciach sekcji modelarstwa lotniczego.

Ważnym elementem pracy Spółdzielczego Domu Kultury była organizacja i prowadzenie stałych form pracy, tj. sekcji i klubów zainteresowań dla dorosłych.

W ramach działalności sportowo-rekreacyjnej prowadzone były zajęcia: aerobiku (z elementami najnowszych trendów), fitness z elementami pilatesu, fitness mix, joga ze stretchem, ćwiczenia rehabilitacyjne dla „Amazonki”, „Zdrowe plecy” – gimnastyka rekreacyjna dla osób z problemami zdrowotnymi (układu narządów ruchu, schorzeniami kręgosłupa), tenisa stołowego, capoeira. Odbywały się również spotkania miłośników tańca – tanga argentyńskiego.

W ramach działalności kulturalno-oświatowej i edukacyjnej prowadzone były:

Kluby Seniora, Klub Kobiet, Chór „Tęcza”, sekcja brydża. Działają one od wielu lat, dając wielu osobom możliwość realizacji swoich pasji i zainteresowań.

Na podkreślenie zasługuje działalność Chóru „Tęcza”, którego członkowie śpiewają nie tylko dla olsztynian, ale występują również na różnorodnych konkursach i przeglądach chórów w różnych miastach Polski oraz zagranicą, zdobywając liczne nagrody i wyróżnienia.

Ogółem z proponowanych form pracy stałej w 2014 roku skorzystało 4 141 osób dorosłych oraz 4 043 dzieci i młodzieży.

W sierpniu 2014 roku pomieszczenia Klubu Kultury „Astra” zostały przekazane do użytku fundacji ARTOFFNIA Fundacja ta prowadzi działalność m.in. artystyczną, taneczną, wspierającą rozwój, sportowo-rekreacyjną dla dzieci i dorosłych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkańców osiedla Zatorze.

Dzięki decyzji o podjęciu współpracy z fundacją, Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ponosi kosztów działalności placówki oraz wszelkich innych obciążeń związanych z wykorzystaniem pomieszczeń klubowych. W 2014 roku koszty poniesione na utrzymanie działalności Spółdzielczego Domu Kultury wyniosły 326 844,13 zł i były niższe niż poniesione w 2013 roku o 41 181,22 zł.

ZARZĄD OSM

Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim Członkom Spółdzielczych Organów Samorządowych oraz Pracownikom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wyznaczonych działań w 2014 roku.