



NUMER 1 (50) \* maj \* 2016

OLSZTYŃSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA

10-079 Olsztyn, ul. Szarych Szeregów 5  
tel. 89 523 03 00

## SPRAWOZDANIE

### z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2015

Rada Nadzorcza OSM na kadencję 2013–2016 została wybrana podczas V Walnego Zgromadzenia OSM w roku 2013. W roku 2015 pełniła swoje obowiązki w niezmienionym w stosunku do roku poprzedniego 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, członkini 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 2015 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 2015 roku odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń plenarnych. Frekwencja wyniosła 86,42%.

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji i zgodnie z planem pracy na rok obrachunkowy 2015, podjęła łącznie 101 uchwał, które dotyczą następujących spraw:

- Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego.

- Uchwalenie wysokości stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych;
- Uchwalenie wysokości stawek opłat za lokale użytkowe zajmowane na zasadzie własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
- Uchwalenie wysokości stawek opłat za użytkowanie parkingów.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji, a w związku ze zmianą zakresu robót uchwalenie zmian do tej uchwały.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów, a w związku ze zmianą zakresu robót uchwalenie zmian do tej uchwały.
- Uchwalenie planu kosztów i sprzedaży usług Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych.
- Uchwalenie rocznego funduszu płac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu na rok 2015.

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

- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w roku 2015.
- Nowelizacja „Regulaminu korzystania z pralni i suszarni oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji”.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w OSM”.
- Obciążenie służebnością przesyłu nieruchomości przy ul. Osińskiego na rzecz przedsiębiorstwa „Energia-Operator” SA.
- Wyrażenie zgody na nabycie od gminy Olsztyn nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Barczewskiego w celu zamiany na inną nieruchomość.

**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, w ciągu ostatnich lat zmniejszało się. Najwyższe zanotowano w 2012 roku – 2 138 744,25 zł. W roku 2015 łączna kwota zadłużenia wyniosła 1 822 377,98 zł (w stosunku do roku 2014 wzrosła o 104 421,11 zł), jednak nadal nie przekracza wysokości jednomiesięcznego naliczenia czynszowego. Liczba mieszkań zadłużonych w stosunku do 2014 roku zwiększyła się o 125. W roku 2015 Rada Nadzorcza

rozpatrzyła 9 wniosków Zarządu o wykluczenie ze Spółdzielni członków zalegających z opłatami za użytkowanie lokali i podjęła 7 uchwał o wykluczeniu, natomiast oddaliła 2 wnioski dotyczące członków, którzy przed posiedzeniem Rady spłacili swoje zadłużenie. Analiza zadłużenia członków Spółdzielni przedstawiona jest w sprawozdaniu Zarządu.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 42 wnioski Zarządu o wykreślenie z rejestru Spółdzielni tych członków, którzy w wyniku zbycia swoich lokali utracili więź ze Spółdzielnią i nie posiadają innego lokalu w OSM, to jest na podstawie przepisów § 44 ust. 2 pkt 3. Statutu OSM. Rada Nadzorcza podjęła uchwały wobec wszystkich zgłoszonych członków.

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

- Realizacja półrocznego i rocznego planu gospodarczo-finansowego.
- Wykonanie planu remontów i rozliczenie funduszu remontowego za pierwsze półrocze i rok obrotowy.
- 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.
- Po zbadaniu rocznego sprawozdania finansowego – przyjęcie raportu i opinii biegłego rewidenta.

**W związku z wejściem w życie z dniem 1 lutego 2015 roku nowelizacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach** Rada Nadzorcza podjęła uchwały związane z uregulowaniem spraw dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi:

- upoważniającą Zarząd Spółdzielni do zawarcia porozumienia z Gminą Olsztyn, w celu przyjęcia wspólnego rozwiązania problemu uiszczenia opłat za wywóz śmieci za luty, marzec i kwiecień 2015 roku;
- upoważniającą Zarząd Spółdzielni do zawarcia z mieszkańcami, najemcami oraz właścicielami lokali użytkowych w zasobach OSM umów cesji (przelewu wierzytelności), na mocy których Spółdzielnia nabędzie wierzytelności przysługujące mieszkańcom, najemcom oraz właścicielom lokali użytkowych w zasobach OSM w stosunku do Gminy Olsztyn – opłaty (nienależne świadczenia) uiszczone przez mieszkańców, najemców oraz właścicieli lokali użytkowych w zasobach OSM na rzecz Gminy Olsztyn za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Ponadto Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z działaniami Zarządu Spółdzielni w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi i zaakceptowała te działania (szczegółowa relacja – w sprawozdaniu Zarządu).

**Rada Nadzorcza systematycznie zapoznawała się i akceptowała wystąpienia Zarządu do organów państwowych i samorządowych w sprawach dotyczących nie tylko OSM, ale problemów dotyczących mieszkańców budownictwa wielorodzinnego w kraju i w Olsztynie (wymienione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności OSM za rok 2015).**

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

**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 2015 roku dodatni wynik finansowy na działalności gospodarczej w wysokości 232 250,40 zł netto oraz analiza wskaźników ekonomicznych pozwalają stwierdzić, 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 2015, 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 2015 wszystkim członkom Zarządu.**

*Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 6 kwietnia 2016 roku i podpisane przez jej członków.*

## DYŻURY

**w każdy poniedziałek w godz. 14.00–15.45  
oprócz dni świątecznych**

w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5

**dyżurują:**

**członkowie Rady Nadzorczej**

wg ustalanego co kwartał imiennego harmonogramu

**członkowie Zarządu OSM**

Prezes

**Jerzy Okulicz**

Wiceprezes ds. ekonomicznych

**Mieczysław Budny**

Wiceprezes ds. technicznych i inwestycji

**Wacław Lisowski**

# Działalność w 2015 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2015 roku Spółdzielnia zrzeszała ogółem 5 792 członków, to jest o 142 mniej niż w roku 2014, w tym:

4717 członków mieszkających (łącznie z 400 członkami współmałżonkami);

262 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego (o 1 mniej niż w roku ubiegłym),

813 członków posiadających lokale użytkowe, garaże lub inne.

### ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W roku 2015 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 2015 rok określiła uchwała programowa podjęta przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniach 29 maja–3 czerwca 2015 roku.

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

W roku 2015 Zarząd odbył 40 protokolowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegialne uchwały i decyzje w następujących sprawach:

• **Członkowsko-mieszkaniowe (46 decyzji):** przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków.

• **Windykacja należności za użytkowanie lokali mieszkalnych (324 decyzje):** rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty zadłużenia w opłatach za mieszkanie; rozłożenie na raty lub odstąpienie od naliczania odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu; 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 mieszkanie; 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.

• **Przeprowadzone przetargi na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych z odzysku** (ul. Żołnierska 12B i Gałczyńskiego 29) oraz przetargi na sprzedaż mieszkania adaptowanego po wymiennikowni (ul. Iwaszkiewicza 34A).

• **Gospodarka lokalami użytkowymi i mieszkaniowymi (64 decyzje):** 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; skierowanie pozwów do sądu o nakaz zapłaty; rozpatrywanie ofert na zawarcie umowy na sprzedaż lokali mieszkalnych; zawarcie umowy najmu na mieszkanie oraz ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; zawarcie, zmiana warunków lub rozwiązanie umowy najmu lokali użytkowych oraz miejsc postojowych; remont lokali użytkowych.

• **W zakresie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Zarząd podjął łącznie 85 decyzji, które dotyczyły wykonania robót zgodnie z planem remontów.**

• **W zakresie dostawy ciepła: 55 decyzji, w tym dotyczące:**

- wymiany podzielników kapilarnych na elektroniczne,
- zmiany współczynników redukcyjnych Rm,
- zmiany mocy zamówionej,
- zmiany systemu pozyskania ciepła,
- modernizacji, monitoringu, konserwacji węzłów ciepła,
- utrzymania sieci c. o. (remonty i konserwacja),
- zmiany wysokości opłaty zaliczkowej za c. o.,
- działania kotłowni gazowych,
- solarów i fotowoltaiki jako źródła ciepła i energii elektrycznej.

• **W zakresie dostawy wody, utrzymania sieci wodno-kanalizacyjnej (14 decyzji):**

- wymiany wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem,
- utrzymanie sieci wodno-kanalizacyjnej i sanitarnej (remont, przebudowa, konserwacja).

• **Gospodarka finansowa była prowadzona 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 VIII Walnemu Zgromadzeniu Członków OSM.

• **Warunki dostawy mediów i usługi komunalne** (woda i ścieki, energia cieplna, energia elektryczna, gaz, wywóz odpadów komunalnych) były przedmiotem stałego zainteresowania Zarządu. Prowadzono analizy pod kątem ilości i struktury kosztów zużycia mediów oraz obciążenia lokatorów z tego tytułu, prowadzono w szerokim zakresie działania oszczędnościowe i negocjowano warunki umów z dostawcami. Podejmowano czynności techniczne polegające na modernizacji węzłów cieplnych, opomiarowaniu zużycia ciepła i wody.

• **Zarząd OSM** zaapelował do mieszkańców zasobów Spółdzielni o czynny udział w głosowaniu nad projektami zawartymi w Olsztyńskim Budżecie Obywatelskim Miasta Olsztyna na rok 2016, dotyczącymi poprawy bezpieczeństwa, bytowania i estetyki infrastruktury. Mieszkańcy pozytywnie odpowiedzieli na apel i wzięli udział w głosowaniu. W wyniku tej akcji w kategorii „projekt ogólnomiejski” zwyciężył projekt pn. „Łynostrada–aleja pieszo-rowerowa nad rzeką Łyną, szybki i wygodny szlak komunikacyjny, miejsce rekreacji i odpoczynku”. W ramach zgłoszonego projektu opracowany i wybudowany ma zostać szlak pieszo-rowerowy wzdłuż rzeki Łyny na odcinku od Parku Centralnego przy ul. Niepodległości, łączący centrum Olsztyna i osiedla Spółdzielni z Kortowem, o co Zarząd OSM domagał się w wieloletniej korespondencji prowadzonej z Prezydentem Olsztyna i Radnymi Miasta Olsztyna. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa od 1998 roku wielokrotnie wnioskowała do władz miasta, aby w budżecie i planach inwestycyjnych miasta ująć zagospodarowanie terenów wzdłuż Łyny, gdyż duża część zasobów Spółdzielni usytuowana jest w bliskim sąsiedztwie rzeki, zarówno w centrum miasta jak i od strony osiedli Mleczna i Podgrodzie. W minionym okresie Spółdzielnia wielokrotnie występowała z apelami Zebrania Przedstawicieli OSM do Prezydenta Olsztyna i Radnych Miasta, przedkładając listy z podpisami mieszkańców, wystąpienia Zarządu i Rady Nadzorczej przy poparciu Rad Osiedlowych. Opieszałość władz miasta w podejmowaniu konstruktywnych decyzji dotyczących zagospodarowania terenów Park Korczała–Mleczna w okresie od 2002 do 2006 roku, doprowadziła do sytuacji, że z budżetu i na zlecenie Miasta zostało wydatkowane 114. 000 zł na opra-

cowanie koncepcji zagospodarowania terenu – Park Korczaka i Park Osiedla Mleczna oraz kilkadziesiąt tysięcy złotych na opracowanie dokumentacji technicznej ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Łyny. Powyższe tematy nie zostały zrealizowane przez Miasto.

• **Z dniem 1.10.2015 roku została uruchomiona strona internetowa** Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresem [www.osm.olsztyn.pl](http://www.osm.olsztyn.pl).

• **Z dniem 1 lipca 2013 roku** z mocy ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach powstał obowiązek wywozu odpadów komunalnych przez gminy. W związku z szeregiem niespójnych uregulowań prawnych w tej ustawie, Zarząd OSM, zgodnie z interpretacjami prawników, podjął działania zmierzające do wypracowania wspólnego stanowiska w tej sprawie z Radnymi Miasta Olsztyna i Prezydentem Olsztyna, mając świadomość, że interpretacja przepisów w tym zakresie jak i ich egzekwowanie należy do Prezydenta Olsztyna oraz Rady Miasta Olsztyna.

Zarówno Prezydent jak i Radni pozostali bierni wobec propozycji Spółdzielni dotyczących m.in. zróżnicowania stawek opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkańców budownictwa jedno- i wielorodzinnego oraz eliminacji odpowiedzialności zbiorowej w procesie segregacji odpadów komunalnych na nieruchomościach. Możliwość zróżnicowania stawek m.in. w zależności od rodzaju zabudowy istniała już w dniu wejścia w życie nowelizacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, tj. od dnia 1 lipca 2013 roku. Tym samym Rada Miasta Olsztyna i Prezydent Olsztyna uprawnieni byli do zróżnicowania w/w opłaty od 2013 roku, szczególnie, iż zróżnicowanie stawek obiecał Prezydent Olsztyna w piśmie wystosowanym do olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych z dnia 20 grudnia 2012 roku. W związku z wejściem w życie w dniu 30 lipca 2014 roku uchwały Rady Miasta Olsztyna wprowadzającej inicjatywę uchwałodawczą mieszkańców, to jest uprawnienie grupy 150 mieszkańców do wystąpienia z inicjatywą podjęcia uchwały, z inicjatywą Zarządu Spółdzielni został przygotowany i przedłożony na ręce Przewodniczącej Rady Miasta Olsztyna projekt uchwały w sprawie ustalenia stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zakładający wprowadzenie zróżnicowania stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zależności od rodzaju zabudowy. Projekt tej uchwały poparło 1755 mieszkańców Olsztyna, z czego 1097 mieszkańców OSM, co świadczy o potrzebie i konieczności zróżnicowania, czyli obniżenia stawki opłaty dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, tym bardziej, że w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości ustalonej uchwałą Rady Miasta Olsztyna tkwią rezerwy oszczędności kosztów.

Apel do radnych Olsztyna w tej sprawie poparło również VII Walne Zgromadzenie Spółdzielni obradujące w dniach od 29 maja do 3 czerwca 2015 roku.

Takie zróżnicowanie stawek, mające na celu minimalizowanie nierówności w traktowaniu mieszkańców poprzez ich zróżnicowanie na korzyść osób zamieszkujących budownictwo wielorodzinne, zostało zaakceptowane i wprowadzone przez Rady Miasta m.in. w Warszawie i Krakowie. Podjęcie proponowanej uchwały ma szerokie uzasadnienie ekonomiczne, gdyż jednostkowe koszty odbierania odpadów z budownictwa wielorodzinnego są nieporównywalnie niższe niż występuje to w budownictwie jednorodzinnym. Powyższe spowodowane jest tym, że:

- koszty administracyjne związane „z obsługą śmieciową” (w tym windykacją nie uiszczonych opłat) – w odróżnieniu do budownictwa jednorodzinnego (gdzie wykonuje to Urząd Miasta Olsztyna), obciążają jedynie wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe (*de facto* mieszkańców tych jednostek).
- spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mieszkaniowe zobowiązane są do wnoszenia opłat śmieciowych również za tych mieszkańców, którzy tego nie czynią i tym samym niewypłacalność jednego gospodarstwa domowego (jak to ma miejsce w budownictwie jednorodzinnym) nie ma wpływu na wysokość opłat otrzymywanych z budownictwa wielorodzinnego, ponieważ koszty te pokrywają pozostali mieszkańcy danej nieruchomości wielorodzinnej,
- jednostkowy koszt odbioru kilkadziesiątu lub kilkuset worków śmieci z jednego miejsca – w przypadku zwartej zabudowy nieruchomości **wielorodzinnych** – jest dużo niższy, niż koszt ode-

brania takiej samej ilości śmieci z terenów, na których znajduje się budownictwo jednorodzinne, gdzie regułą jest to, że jeden zbiornik na śmieci służy jednemu gospodarstwu domowemu.

Jednakże żaden z przedstawicieli Rady Miasta Olsztyna ani Prezydent nie podjął się tej inicjatywy, pozwalając tym samym na dyskryminację mieszkańców budownictwa wielorodzinnego i preferencyjne traktowanie mieszkańców budownictwa jednorodzinnego, przyjmując założenia zawyżone i oderwane od rzeczywistych danych na poziomie dla gminy bezpiecznym, lecz krzywdzącym mieszkańców budownictwa wielorodzinnego. Obowiązkiem Gminy jest dążenie do wykonywania zadań ustawowych jak najmniejszym, uzasadnionym ekonomicznie kosztem mieszkańca. Zgodnie z art. 84 Konstytucji RP każdy zobowiązany jest do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, określonych w ustawie. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ma pokrywać jedynie koszty, a nie pozwalać zarabiać na tychże opłatach gminom.

Pomimo podjętych działań do dnia dzisiejszego Rada Miasta Olsztyna nie rozpoczęła procedury legislacyjnej w tej sprawie.

Po wejściu w życie nowych przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, tj. po 1 lipca 2013 roku, Prezydent Olsztyna, w listopadzie 2014 roku wydał wobec Spółdzielni decyzję w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, w której wprowadził zasadę odpowiedzialności zbiorowej, stwierdzając, że w razie zadeklarowania przez jednego mieszkańca danej nieruchomości braku segregacji odpadów bądź ich faktyczne niesegregowanie, wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości zostaną obciążeni wyższą stawką za gospodarowanie odpadami komunalnymi, potwierdzając tym samym obawy Zarządu Spółdzielni. Mając na uwadze przedłużające się procedury prawne związane z postępowaniem administracyjnym, a także w celu uniknięcia angażowania mieszkańców OSM w toczące się postępowanie, w kwietniu 2015 roku, a następnie ponownie w maju 2015 roku, Zarząd Spółdzielni na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 21/15 z 8.04.2015 r. wystąpił do Prezydenta Olsztyna z propozycją zawarcia porozumienia w sprawie rozliczeń finansowych w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi tak, aby rozwiązanie sporu istniejącego pomiędzy Spółdzielnią reprezentującą mieszkańców a Gminą było jak najmniej uciążliwe dla mieszkańców Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarząd zaproponował przy tym spotkanie prawników Spółdzielni z prawnikami Urzędu Miasta w wypadku ewentualnych wątpliwości i niejasności w przesłanym projekcie porozumienia. Apel do Prezydenta Olsztyna o podpisanie przedłożonego przez Zarząd OSM porozumienia w tym zakresie wystosowało również VII Walne Zgromadzenie Spółdzielni obradujące w dniach 29 maja – 3 czerwca 2015 roku.

Prezydent Olsztyna bez podjęcia próby jakiegokolwiek dialogu odrzucił propozycję zawarcia w/w porozumienia z Olsztyńską Spółdzielnią Mieszkaniową.

W związku z przedłużającym się postępowaniem przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, które dwukrotnie uchyliło decyzję wydaną przez Prezydenta Olsztyna i przekazało ją do ponownego rozpatrzenia, Zarząd Spółdzielni (na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 10/15 z dnia 10.06.2015 r.) w dniu 29 czerwca 2015 roku wystosował pisma do mieszkańców wraz z umową przelewu wierzytelności, na mocy której mieszkańcy cedują na rzecz Spółdzielni swoje prawa do opłat za okres sporny wniesionych do Urzędu Miasta. Uznanie cesji przez Urząd Miasta spowodowałoby, iż stroną postępowania o zwrot opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stałaby się Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Ponownie Prezydent nie wykazał woli polubownego zakończenia sporu, nie przyjmując do realizacji przekazanych umów cesji.

Spółdzielnia nadal pozostaje w sporze z Gminą Olsztyn co do obowiązku składania deklaracji i uiszczania opłat za mieszkańców za okres od 1 lipca 2013 roku do 31 stycznia 2015 roku, mimo wielokrotnie wyrażanej przez Zarząd Spółdzielni woli porozumienia.

Zarząd Spółdzielni został zobowiązany przez 4832 mieszkańców Spółdzielni do kontynuowania działań zmierzających do zaprzestania stosowania przez Prezydenta Olsztyna odpowiedzialności zbiorowej oraz dyskryminacji mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, na podstawie złożonych w siedzibie Spółdzielni oświadczeń – pełnomocnictw, w których mieszkańcy nie wyrażają zgody na stosowanie przez władze miasta Olsztyna zasady odpo-

wiedzialności zbiorowej oraz obciążanie mieszkańców budownictwa wielorodzinnego wyższą stawką za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Należy podkreślić, że dopiero z dniem 1 lutego 2015 roku, tj. po wejściu w życie zmian do ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadzono obowiązek składania deklaracji śmieciowych i wnoszenia opłat z tego tytułu przez spółdzielnie mieszkaniowe. W związku z tym Spółdzielnia od dnia 1 lutego 2015 roku przejęła obowiązek wynikający z wymienionej ustawy. Nadal toczy się postępowanie administracyjne przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, za okres sporny od 1. 07. 2013 do 31.01.2015 roku. Spółdzielnia pozostaje nadal w sporze z Prezydentem i Radą Miasta Olsztyna w przedmiocie stosowania przez władze miasta Olsztyna zasady odpowiedzialności zbiorowej oraz obciążania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego wyższą stawką za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Wszelka korespondencja w przedmiotowej sprawie znajduje się na stronie internetowej OSM pod adresem [www.osm.olsztyn.pl](http://www.osm.olsztyn.pl).

## **Wystąpienia Zarządu OSM do parlamentarzystów, Prezydenta Olsztyna i Radnych Miasta Olsztyna w 2015 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. Przedstawione poniżej apele i wystąpienia, przyjęte przez VII Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2015 roku, zostały skierowane do Parlamentarzystów RP.**

**1. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie wprowadzenia rozwiązań ustawowych pozwalających chronić środki finansowe polskich obywateli przed grabieżą przez instytucje finansowe w przypadku śmierci właścicieli środków finansowych.**

Niniejsza inicjatywa ustawodawcza podyktowana była rozprzestrzenieniem się na rynku finansowym niebezpiecznego zjawiska, jakim jest niewypłacanie osobom zainteresowanym (tu: spadkobiercom) przez instytucje finansowe (banki, fundusze inwestycyjne, otwarte fundusze emerytalne i inne), oszczędności zgromadzonych na rachunkach bankowych lub depozytach wartościowych tych podmiotów przez osoby, które zmarły (tu: spadkodawcy).

Propozycja przedstawiona przez Spółdzielnię pozwalała na stworzenie rejestru wygasających PESELI, w której każda z gmin, w przypadku śmierci jej mieszkańca, zobowiązana byłaby do umieszczenia podstawowych danych osobowych zmarłego (np. imię i nazwisko, imiona rodziców, data i miejsce urodzenia, nazwisko panińskie matki). Dostęp do teŝże bazy miałyby banki, których obowiązkiem byłoby uzupełnianie przedmiotowego rejestru o informację o posiadanych środkach finansowych zmarłego. Kontrolę nad działaniami banków w tym przedmiocie prowadziłaby Komisja Nadzoru Finansowego, która w razie stwierdzenia, iż banki nie wywiązują się z obowiązku przekazywania do centralnej bazy danych wygasających PESELI informacji o posiadanych środkach finansowych, uprawniona byłaby do nałożenia dotkliwej kary finansowej na bank w wysokości określonej w ustawie.

**2. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia możliwości samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych – ochrona własności lokali i miru domowego.**

Z kolei ta inicjatywa ustawodawcza miała na celu wprowadzenie regulacji prawnych, pozwalających na objęcie ochroną właścicieli (bądź inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu), których lokale mieszkalne zostały samowolnie zajęte przez osoby trzecie nie mające do tychże lokali tytułu prawnego. Obecne przepisy prawa chronią bardziej samowolnych posiadaczy, aniŝeli właścicieli lokali mieszkalnych. Zgodnie z obecną regulacją prawną, właściciel chcąc odzyskać pełne władztwo nad lokalem mieszkalnym musi przejść przez długotrwałą procedurę sądowo-egzekucyjną, co naraŝa go na koszty oraz nieodwracalną szkodę przy jednoczesnym zamieszkiwaniu z osobą obcą nieposiadającą meldunku ani umowy najmu lo-

kalu. Wprowadzenie proponowanych przez Spółdzielnię przepisów pozwalałoby właścicielowi na ochronę swego prawa i pozbycie się osoby, która zajęła lokal mieszkalny SAMOWOLNIE, tj. bezprawnie. To osoba „zajmująca” lokal mieszkalny będzie zobowiązana do udowodnienia, iż posiada tytuł prawny do lokalu (np. umowę najmu, meldunek, zgłoszenie), a policja w takiej sytuacji będzie zobowiązana do potwierdzenia np. meldunku danej osoby (w tym celu winna być stworzona centralna baza meldunków bądź zgłoszeń, do której dostęp będzie miała również policja, aby sprawdzić czy dana osoba przebywa w lokalu legalnie, tak jak zabezpieczone jest obecnie prawo własności samochodu). Własność mieszkania i ochrona miru domowego powinny być zabezpieczone w większym stopniu niŝ własność samochodu. W razie stwierdzenia, iż osoba ta nie posiada tytułu prawnego do lokalu, a tym samym przebywa w nim bezprawnie, policja zobowiązana będzie do jej usunięcia i podjęcia działań prawnych zgodnie przepisami o zakłóceniu miru domowego (art. 193 Kodeksu karnego).

**3. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia obciąŝeń rzeczowych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych przysługujących na prawach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu.**

Przedmiotowa inicjatywa ustawodawcza podyktowana była rozprzestrzenieniem się niebezpiecznego zjawiska wśród właścicieli własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz odrębnej własności lokali w budynkach wielolokalowych polegającego na obciążaniu tych praw ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci hipotek różnego rodzaju (zwykła, kaucyjna), zwłaszcza na rzecz banków i innych instytucji finansowych w związku z zaciąganiem pożyczek i kredytów. Niebezpieczeństwo tego zjawiska sprowadza się do sytuacji, w których kredytobiorca nie spłaca zaciągniętego kredytu, bądź teŝ go spłaca a nie spłaca zobowiązań związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem lokalu. Roszczenia kredytodawcy (banku) są zabezpieczone hipoteką i to w wysokości, która przewyŝsza wartość rynkową mieszkania. Skutkiem tego, w procesie egzekwowania naleŝności przez spółdzielnie mieszkaniowe lub wspólnoty mieszkaniowe, wierzyciel hipoteczny (bank) jest co do zasady jedynym podmiotem, który zostaje zaspokojony, natomiast pozostali wierzyciele, reprezentujący budownictwo wielolokalowe i ogół mieszkańców, muszą z własnych środków pokrywać zobowiązania zaciągnięte przez nierzetelnego kredytobiorcę. Zobowiązania te pokrywają inni mieszkańcy zamieszkujący na tej samej nieruchomości, na której mieszka dłużnik spółdzielni. Powyŝsza praktyka w istocie prowadzi więc do patologicznego uprzywilejowania pozycji instytucji kredytowych (banków) kosztem zrzeszenia mieszkańców (spółdzielni mieszkaniowych lub wspólnot mieszkaniowych), gdyż nawet jeśli dojdzie do skutecznej egzekucji z nieruchomości przez sprzedaŝ (z uwagi na wysokość kredytu i hipoteki), to jedynym podmiotem, który zaspokoi swoje naleŝności (i *de facto* jeszcze wypracuje zysk) jest instytucja kredytowa (bank).

**4. Apel do Parlamentarzystów o podjęcie działań ułatwiających obywatelom, a w szczególności młodym rodzinom, uzyskanie mieszkania (w formie kupna lub wynajęcia), przy jednoczesnej pomocy osobom starszym.**

Powyŝszy apel stanowił kontynuację działań Spółdzielni w zakresie wprowadzania zmian legislacyjnych umożliwiających młodym rodzinom uzyskanie mieszkania przy jednoczesnej pomocy osobom starszym. Z dniem 1 września 2015 roku bowiem weszła w życie zmiana ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, która zgodnie z postulatem Spółdzielni, uprawnia młodych do skorzystania z pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego (do 31 sierpnia 2015 roku wyłącznie z rynku pierwotnego). Brak jest jednak w dalszym ciągu konstruktywnych rozwiązań legislacyjnych dotyczących budownictwa mieszkaniowego w zakresie jednoczesnej pomocy osobom młodym i starszym - konieczne jest wprowadzenie zapisów, które zainicjują proces zamiany mieszkań z dużych na małe. Właścicielami dużych mieszkań są osoby starsze, najczęściej mieszkające samotnie i tak duże mieszkania nie są im potrzebne. Nie są w stanie ponieść kosztów utrzymania takich mieszkań. Tym samym, Spółdzielnia w dalszym ciągu proponowała, aby Państwo zaczęło wspierać budownictwo małych mieszkań dla osób starszych, dostosowanych do ich potrzeb (powierzchnia

mieszkań: 25m<sup>2</sup>–33m<sup>2</sup>, monitoring, usługi związane z obsługą osób starszych oraz opieką medyczno-rehabilitacyjną). Warunkiem nabycia takiego mieszkania byłoby przekazywanie (sprzedaż) dużych mieszkań młodym osobom zakładającym rodziny, a różnica cenowa pomiędzy wartością dużego i małego mieszkania pozostawałaby w dyspozycji osoby starszej. Koordynatorem tychże działań byłoby spółdzielnie mieszkaniowe, które gotowe są do wsparcia tego systemu, bowiem to właśnie w tych spółdzielniach szczególnie widoczny jest proces starzenia się polskiego społeczeństwa. Takie działania pozwoliłoby na obniżenie kosztów utrzymania dużego mieszkania przez osoby starsze, zapewniłoby im bezpieczeństwo poprzez dostosowanie małych mieszkań do ich potrzeb oraz umożliwiłoby uzyskanie dodatkowych środków na godne życie, a młodym pozwoliłoby na uzyskanie tańszego mieszkania na osiedlach spółdzielni, dysponujących infrastrukturą dla młodych małżeństw (przedszkola, szkoły, place zabaw).

5. Apel do Parlamentarzystów w sprawie kredytów dewizowych.

W przedstawionym apelu Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwracała się do posłów RP z prośbą o podjęcie działań mających na celu ochronę polskich obywateli poprzez zmianę m.in. podejścia do instytucji finansowych (w szczególności do banków) oraz zaprzestanie traktowania tych podmiotów w sposób uprzywilejowany.

#### 6. Apel do Parlamentarzystów w sprawie cen gazu i elektryczności.

Ceny energii elektrycznej i gazu (obok pozostałych mediów) są podstawowym elementem struktury wydatków gospodarstw domowych, w których znaczna część już obecnie nie jest w stanie uiszczać bieżących opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych. Kolejna podwyżka cen nośników energii spowoduje dalszą pauperyzację ludności zamieszkałej głównie w budynkach wielorodzinnych, ściśle uzależnionych od konwencjonalnych źródeł energii. Dlatego Spółdzielnia wnioskowała o dalsze zamrożenie cen energii elektrycznej i gazu lub ich obniżenie, aby poziom cen energii był adekwatny do poziomu dochodów rodzin polskich w porównaniu do innych krajów europejskich.

Przedmiotowe apele i wystąpienia poruszały najbardziej palące problemy dotyczące mieszkańców i ich rodzin, a także odnosiły się i wciąż odnoszą do narastających problemów, zasygnalizowanych w w/w wystąpieniach. W przedłożonych apelach Spółdzielnia wnosiła o podjęcie działań mających na celu przeciwdziałanie występującym patologiom gospodarczym, ze szczególnym uwzględnieniem podjęcia następujących działań: zabezpieczenie przyszłości polskiej rodziny, zahamowanie procesu emigracji młodych ludzi, zaprzestanie ustawowego dyskryminowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego (gospodarowanie odpadami komunalnymi, rozliczenie mediów) oraz ochronę polskich obywateli przed wyzyskiem zagranicznych korporacji finansowych.

#### 7. Apel do Prezydenta Olsztyna i Radnych Miasta Olsztyna w sprawie zaopatrzenia mieszkańców Olsztyna w ciepło:

W związku z podejmowaniem decyzji przez Radę Miasta i Prezydenta dotyczących koncepcji przebudowy systemu ciepłowniczego Olsztyna, a co za tym idzie określeniem nowych wielkości kosztów, przekładających się na nowe, wyższe stawki opłat za ciepło dla mieszkańców Olsztyna Zarząd Spółdzielni oczekiwał i oczekuje przedstawienia rachunku ekonomicznego–prognozowanych kosztów planowanej inwestycji energetyczno-ciepłowniczej i prognozy ceny usług po zakończeniu inwestycji.

Wnosiliśmy o przedstawienie, w jaki sposób realizowana inwestycja wpłynie na cenę ciepła i czy nadal mieszkańcy będą mieli wpływ–poprzez swoich przedstawicieli, t.j. Prezydenta i Radę Miasta–na cenę ciepła, czy koszty planowanej inwestycji energetycznej nie zostaną przeniesione na cenę ciepła, a w sposób pośredni na zwiększenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w związku z budową spalarni odpadów.

Dostęp do ekspertyz finansowych bowiem powinni mieć wszyscy odbiorcy, a przede wszystkim największy zbiorowi odbiorcy, jakimi są spółdzielnie mieszkaniowe, gdyż to odbiorcy ciepła–mieszkańcy miasta–są głównym podmiotem transakcji sprzedaży przedsiębiorstwa ciepłowniczego.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe OSM (na koniec 2015 roku) obejmują: 6593 mieszkania w 227 budynkach wielorodzinnych i 1 budynek jednorodzinny (o łącznej powierzchni 318 570,70 m<sup>2</sup>), 194 lokale użytkowe (łączna pow. 20 550,81 m<sup>2</sup>) i 289 garaży (4 748,59 m<sup>2</sup>).

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- mieszkania własnościowe–3 668 lokali, o łącznej powierzchni 174 666,27 m<sup>2</sup>, co stanowi 54,83% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym 1 436 mieszkań o łącznej powierzchni 66 419,18 m<sup>2</sup>, których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
- mieszkania o ustanowionej odrębnej własności lokalu–2 681 lokali, o łącznej powierzchni 132 891,59 m<sup>2</sup>, co stanowi 41,71% ogólnej powierzchni użytkowej–w tym 766 mieszkań, których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
- mieszkania lokatorskie–164 lokale, o łącznej powierzchni 7 746,51 m<sup>2</sup>, co stanowi 2,43% ogólnej powierzchni użytkowej;
- mieszkania zajmowane na umowę najmu–80 lokali, o łącznej powierzchni 3266,33 m<sup>2</sup>, co stanowi 1,03% ogólnej powierzchni użytkowej.

Na 31 grudnia 2015 roku było 26 mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego (o 15 mniej niż w roku ubiegłym).

Łącznie w 2015 roku Spółdzielnia odzyskała 6 mieszkań, z tego na przetarg nieograniczony przeznaczono 3 mieszkania (2 mieszkania sprzedano), a na 3 mieszkania ogłoszono nabór na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu z BGK (umowy zawarto).

W dyspozycji Spółdzielni jest 7 lokali mieszkalnych przy ul. Poprecznej 20 do zasiedlenia przez osoby z eksmisją.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe OSM–stan 31.12.2015 r.

Nazwa obiektu	OGÓLEM	
	liczba	pow. m <sup>2</sup>
Budynki wielorodzinne	227	318 478,20
Budynki jednorodzinne	1	92,50
<b>MIESZKANIA, w tym:</b>	6 593	318 570,70
<b>własnościowe</b>	3 668	174 666,27
– w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	1	47,00
<b>odrębna własność</b>	2 681	132 891,59
<b>lokatorskie</b>	164	7 746,51
– w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	21	1 011,20
na umowę najmu	80	3 266,33
– w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	4	202,04
<b>LOKALE UŻYTKOWE, w tym:</b>	194	20 550,81
najem	128	14 627,74
własnościowe	50	3 514,15
odrębna własność	16	2 408,92
<b>GARAŻE, w tym:</b>	289	4 748,59
najem	5	71,40
własnościowe	235	3 840,54
odrębna własność	49	836,65

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 2015 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;
- bieżąca konserwacja budynków i infrastruktury technicznej;
- 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 Spółdzielcy 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: kominarskich, 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 2015 rok ustalono uchwałą nr 30/14 Rady Nadzorczej z dnia 17.09.2014 roku z dniem 1.01.2015 roku. W uchwale określono wysokość stawek eksploatacyjnych dla osób posiadających prawo do mieszkania z członkostwem w Spółdzielni oraz 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) na wyższym poziomie o 0,30zł/1m<sup>2</sup>,

Opłaty czynszowe obejmujące stawki: eksploatacyjną, fundusz remontowy, antenę zbiorczą i domofon oraz podatek od nieruchomości wraz ze spłatą kosztów wykupu gruntów dla mieszkania o pow. 48 m<sup>2</sup> w Spółdzielni w 2015 roku wyniosły 3,40 zł/m<sup>2</sup> i były niższe w stosunku do maksymalnych stawek czynszu w Gminie Olsztyn, obliczanych jako 1,9% wartości odtworzeniowej (8,05 zł/1m<sup>2</sup>).

W roku 2015 faktyczne średnie koszty eksploatacyjne 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w zasobach OSM ukształtowały się na poziomie 1,59 zł/m<sup>2</sup>, w tym:

- koszty utrzymania porządku i czystości budynku, terenu i zieleni 0,69 zł/m<sup>2</sup>,
- koszty ubezpieczenia budynków i inne niematerialne 0,09 zł/m<sup>2</sup>
- koszty przeglądów budynków zgodnie z prawem budowlanym 0,04 zł/m<sup>2</sup>
- koszty administrowania 0,77 zł/m<sup>2</sup>
- Ogółem koszty eksploatacji 1,59 zł/m<sup>2</sup>.**

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były w 98,43% ze środków uzyskiwanych od mieszkańców w postaci wpłat na fundusz remontowy; uchwalonych przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/14 z dn. 17.09.2014 r., a w 1,35% ze środków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z wpłat od użytkowników lokali użytkowych. Pozostałe zwiększenia funduszu remontowego stanowiły 0,22% i były to głównie odszkodowania firm ubezpieczeniowych.

W łącznej opłacie czynszowej za mieszkanie opłaty zależne od Spółdzielni stanowią 35,53%, natomiast opłaty niezależne od Spółdzielni stanowią aż 64,47%.

Opłaty 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) oraz podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów;
- Prezydenta Miasta – za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
- mieszkańca –za korzystanie z mediów, zwłaszcza z ciepła do ogrzania mieszkania i podgrzania wody poprzez racjonalne gospodarowanie mediami.

**Tabela 2. Przeciętny wymiar czynszu na 31.12.2015 r. mieszkania opomiarowane, pow. 48 m<sup>2</sup>, 2 osoby**

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
<b>Zależne od Spółdzielni:</b>		154,52	35,54
Eksploatacja	1,58 zł/m <sup>2</sup>	75,84	17,44
Fundusz remontowy	1,56 zł/m <sup>2</sup>	74,88	17,22
Antena zbiorcza	1,60 zł/mieszkanie	1,60	0,37
Domofon	2,20 zł/mieszkanie	2,20	0,51
<b>Niezależne od Spółdzielni:</b>		280,25	64,46
Centralne ogrzewanie	1,98 zł/m <sup>2</sup>	95,04	21,86
Podgrzanie wody	19,26 zł/m <sup>3</sup>	57,78	13,29
Zimna woda	9,50 zł/m <sup>3</sup>	47,50	10,93
Woda do podgrzania	9,50 zł/m <sup>3</sup>	28,50	6,56
Wywóz nieczystości	9,80 zł/osoba	19,60	4,51
Gaz	8,86 zł/osoba	17,72	4,08
Oświetlenie na klatkach	2,69 zł/mieszkanie	2,69	0,62
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/mieszkanie	1,82	0,42
Podatek od nieruchomości	0,09 zł/m <sup>2</sup>	4,32	0,99
Spłata kosztów wykupu gruntów od Gminy	0,11 zł/m <sup>2</sup>	5,28	1,21
<b>Łączny wymiar opłat</b>		<b>434,77</b>	<b>100</b>

## 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, wynoszą średnio 34,76%. Sporządzona analiza pokazała skuteczność działań termomodernizacyjnych, przeprowadzona w ramach kompleksowego programu termomodernizacji budynków w Spółdzielni, (zakończonych w 2007 roku, a sfinansowanych z kredytów ostatecznie spłaconych w grudniu 2015 roku) oraz bardzo istotny wpływ bieżących działań podejmowanych przez Spółdzielnię w celu dalszego obniżenia kosztów ciepła poprzez modernizację węzłów ciepła, modernizację instalacji c.o. w poziomie piwnic, budowę wiatrolapów, docieplenie stropodachów, a ponadto negocjowanie cen z dostawcą w celu uzyskania jak najkorzystniejszych warunków zakupu ciepła.

Dotychczasowe działania Spółdzielni pozwoliły na znaczne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz obniżenie mocy zamówionej. W 2015 roku ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody zmalała ze 164 013 GJ w 2008 roku do 134 319 GJ w roku 2015 to jest o 29 694 GJ, co stanowi oszczędność o 18,10% (1 346 325,96 zł), a ponadto w roku 2015 obniżono moc zamówioną w porównaniu do 2008 roku o 1,225 MW, co stanowi oszczędność o 6,87% (115 337,00 zł łącznie z obniżką kosztu abonamentu). Do 2015 roku uzyskano oszczędność na kwotę 1 461 662,96 zł, co w przeliczeniu na ogrzewaną powierzchnię stanowi oszczędność w wysokości 0,37zł/1m<sup>2</sup> miesięcznie i o tyle mniejszą stawkę czynszu. Zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz obniżenie mocy zamówionej ma odzwierciedlenie w postaci mniejszych opłat za ciepło w stosunku do dynamiki kosztu jednostkowego 1 GJ. W 2008 roku dostawcy ciepła zapłacono 6 829 505 zł, a w 2015 roku 7 654 749 zł, czyli tylko o 12,08% więcej, pomimo stałego wzrostu stawek opłat za ciepło wprowadzanego przez MPEC w okresie od 2008 roku do 2015 roku o 44,39%.

Rozliczenia za pobór wody (zarówno zimnej użytkowej jak i wody do podgrzania) dokonywane są zgodnie z „Regulaminem

Tabela 3. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w latach 2008–2015

Wyszczególnienie	Rok								Zmiana w %	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 2008	2015 2014
Udział mieszkań z podzielnikami %	99,49	99,49	99,52	99,61	99,61	99,02	99,30	99,33	-0,16	0,03
<b>Zużycie ciepła ogółem w GJ</b>	164013	159695	172052	151306	154023	147363	141172	134319	-18,10	-4,85
w tym:	102678	100802	115497	95216	100402	96248	89712	81816	-20,32	-8,80
- na centralne ogrzewanie	61335	58893	56555	56090	53621	51115	51460	52504	-14,40	2,03
- na podgrzanie wody										
moc zamówiona w MW	17,834	17,842	17,725	16,621	16,871	16,508	16,486	16,609	-6,87	0,75
<b>Koszt energii cieplnej wg MPEC / zł</b>	6829505	7750480	8246729	7514200	7988695	7792344	7737127	7654749	12,08	-1,06
w tym:	1679739	1795254	1774285	1746971	1738831	1740559	1678108	1564402	-6,87	-6,78
- opłaty stałe za MW i abonament:	7848,95	8385,01	8341,72	8758,85	8588,86	8786,44	8482,49	7849,17	0,00	-7,47
- koszt 1 MW:	5149786	5965196	6475246	5767229	6249864	6051785	6059019	6090347	18,26	0,52
- opłaty zmienne za GJ:	31,40	37,29	39,19	38,12	40,58	41,07	42,92	45,34	44,39	5,64
- koszt 1 GJ:										
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. w zł/1 m <sup>2</sup>	1,29	1,26	1,47	1,21	1,41	1,29	1,25	1,18	-8,53	-5,60
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1 m <sup>3</sup>	15,03	15,75	16,55	16,12	17,42	16,48	18,42	19,12	27,21	-2,00

montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”.

Na ogólną liczbę 6 593 mieszkań w 6 564 mieszkaniach (99,56%) są zainstalowane wodomierze indywidualne, a bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2015 roku było 10 mieszkań oraz 19 lokali socjalnych przy ul. Poprzecznej 20.

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich ośmiu lat następuje zmniejszenie zużycia wody w Spółdzielni. W roku 2015 w porównaniu do roku 2008 zużycie wody zmniejszyło się o 101 177 m<sup>3</sup> (18,17%), a cena wody w tym okresie wzrosła aż o 63,797%.

Tabela 4. Zużycie mediów w latach 2008–2015

MEDIA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciepło GJ	164013	159695	172052	151306	154023	147363	141172	134319
Gaz m <sup>3</sup>	344960	355028	352282	323226	323427	317026	294944	286622
Elektr. kWh	268982	275928	271144	272844	254498	280646	254271	248835
Woda m <sup>3</sup>	556815	545938	546582	528995	522169	499123	468684	455638

Tabela 5. Koszty mediów w latach 2008–2015

MEDIA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciepło zł/GJ	41,64	48,53	47,93	49,66	51,87	52,88	54,81	56,99
Gaz zł/m <sup>3</sup>	1,72	1,88	1,92	2,07	2,40	2,16	2,33	2,36
Elektr. zł/kWh	0,51	0,60	0,60	0,66	0,65	0,69	0,69	0,71
Woda zł/m <sup>3</sup>	5,80	6,68	7,68	8,46	8,69	8,93	9,15	9,50

## 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 wie-

ku, osiedle Podgórze ma zasoby młodsze, z przełomu lat 80.–90. minionego wieku.

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 naliczanego 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 m<sup>2</sup>) wynosi 1,58 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, co stanowi 17,22% czynszu. Stawki opłat na fundusz remontowy w 2015 roku określone zostały w uchwale Rady Nadzorczej nr 30/14 z dnia 17.09.2014 roku i w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania zostały zróżnicowane miesięcznie od 0,80 zł (w budynkach nowych oddanych do użytkowania w 2009 roku przy ul. Iwaskiewicza 22A, 22B, 22C) do 3,50 zł (w budynku przy ul. Poprzecznej 20 z lokalami socjalnymi przeznaczonymi dla osób eksmitowanych z mieszkań OSM).

Tabela 6. Wiek budynków w zasobach OSM wg stanu na 31.12.2015 roku

Wiek budynków	Liczba budynków		
	Adm. Zatorze	Adm. Podgórze	Łącznie Spółdzielnia
do 5 lat	0	0	0
od 6 do 10 lat	2	4	6
od 11 do 15 lat	7	10	17
od 16 do 20 lat	0	10	10
od 21 do 25 lat	3	14	17
od 26 do 30 lat	2	15	17
od 31 do 35 lat	6	12	18
powyżej 35 lat	69	73	142
Razem	89	138	227

Wpłaty wszystkich mieszkańców na fundusz remontowy stanowiły w 2015 roku 99,78% całego funduszu. Pozostała kwota funduszu remontowego powstała z wpływów z lokali użytkowych, a ponadto za zdemontowane wodomierze.

Remonty prowadzone są zgodnie z rzeczowo-finansowym planem robót. Najistotniejsze pozycje dotyczące wykonania planu remontów w 2015 roku przedstawia tabela nr 7.



Tabela 7. Wykonanie planu remontów za 2015 r. w zakresie rzeczowym

Wyszczególnienie	Ogółem Spółdzielnia
Wymiana wewnętrznej instalacji c.w., z.w., c.c.w. w poziomie piwnic	8 budynków
Wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych	311 okien
Malowanie klatek schodowych	21 budynków
Wymiana wind osobowych	4 sztuki
Wymiana drzwi wejściowych do budynków	7 sztuk
Budowa wiatrolapów	29 sztuk
Wymiana wodomierzy w mieszkaniach	2939 sztuk
Odnowienie elewacji wraz z remontem balkonów	14 budynków
Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych	36 klatek
Naprawa chodników i opasek	139 m <sup>2</sup>
Przystosowanie budynków do wymogów przeciwpożarowych	6 budynków
Wykonanie instalacji c.w. zasilanej z sieci MPEC z jednoczesną likwidacją piecyków gazowych	8 budynków

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 człon-

Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2015 r. (w zł)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZATORZE	PODGRODZIE	SPÓŁDZIELNIA
<b>Stan funduszu na 1.01.2014 r.</b>			1 066 817,07
<b>Wpływy</b>	2 801 461,09	3 749 596,29	6 551 057,38
Podstawa odpisu od lokali mieszkalnych	2 765 457,18	3 618 719,58	6 448 176,76
Podstawa odpisu od lokali użytkowych	32 540,31	55 746,24	88 286,55
Pozostałe zwiększenia	3 463,60	11 130,47	14 594,07
<b>Wydatki</b>	2 818 921,46	3 870 071,69	6 689 993,15
Koszt obsługi kredytu termomodernizacyjnego	137,72	137,03	274,75
Awarie i bieżąca konserwacja	522 617,39	595 173,83	1 117 791,22
Drobne remonty ZR	201 130,66	186 250,09	387 380,75
Place zabaw, sprzęt i inne	0,00	103 745,28	103 745,28
Ogrodzenie śmietników i posesji	0,00	24 156,21	24 156,21
Remont śmietników	0,00	6 255,28	6 255,28
Malowanie klatek schodowych	159 604,84	191 493,02	351 097,86
Roboty ogólnobudowlane	285 178,01	594 942,73	880 120,74
Roboty dekarские i obróbka wiatrolapów	22 734,42	91 729,68	114 464,10
Remont wentylacji budynków	5 781,00	1 968,00	7 749,00
Płukanie instalacji c.o.	27 820,80	85 946,40	113 767,20
Remont elementów zewnętrznych budynków	166 850,84	224 136,00	390 986,84
Montaż wodomierzy ze zdalnym odczytem	148 841,49	189 415,77	338 257,26
Wymiana sieci c.o. na sieć preizolowaną	38 800,00	86 518,18	125 318,18
Legalizacja ciepłomierzy	4 660,20	52 097,04	56 757,24
Windy-modernizacja	541 570,64	262 023,52	803 594,16
Wymiana stolarki	49 622,24	71 633,28	121 255,52
Modernizacja sieci c.o., gazu, wod-kan., węzłów cieplnych	448 785,35	914 583,94	1 363 369,29
Roboty elektryczne	104 831,37	103 127,00	207 958,37
Chodniki	20 906,48	29 058,57	49 965,05
Zatoki postojowe, parkingi	0,00	762,90	762,90
Modernizacja węzłów	0,00	495,69	495,69
Remonty dachów	22 000,00	0,00	22 000,00
Awarie i usterki usuwane przez Remondis	17 548,54	23 936,78	41 485,32
Pozostałe wydatki (remonty w lokalach użytkowych i inne)	30 499,47	30 485,47	60 984,94
<b>Stan funduszu na 31.12.2015 r.</b>			927 881,30

ków Rad Osiedlowych i administracji osiedli. Projekt planu remontu jest opiniowany przez Rady Osiedli, a następnie uchwalany przez Radę Nadzorczą.

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; prace związane z przystosowaniem budynków do wymogów przeciwpożarowych; prace związane z modernizacją dźwigów osobowych. Wykonanie finansowe remontów oraz źródeł tworzenia funduszu remontowego w 2015 roku przedstawia tabela nr 8.

W roku 2007 zakończono prace w ramach termomodernizacji budynków mieszkalnych w zakresie docieplania budynków (spłatę kredytów termo modernizacyjnych zakończono w roku 2015). Rozpoczęto prace związane z przebudową grupowych węzłów c.o. i c.w. na indywidualne węzły dotyczące poszczególnych nieruchomości. Prace te pozwalają na pozbycie się wielokilometrowych sieci niskich parametrów, które generowały koszty ich remontu oraz straty ciepła na przesyłce.

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

## DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2015 roku Spółdzielnia realizowała następujące inwestycje:

- adaptacja pomieszczeń węzła cieplnego przy ul. Iwaszkiewicza 34A na mieszkanie oraz pomieszczeń węzła cieplnego przy ul. Iwaszkiewicza 36A również na mieszkanie,
- wykonanie węzła cieplnego dla celów ciepłej wody przy ul. Smętka 28A,
- wykonanie węzła cieplnego dla celów ciepłej wody przy ul. Smętka 29,
- wykonanie węzła cieplnego dla celów ciepłej wody przy ul. Jagiellońskiej 58C,
- zakup i montaż w kotłowni przy ul. Jeziornej 3 w Olsztynie 2 kotłów kondensacyjnych dla potrzeb c.o. i c.w.,
- dalsze nakłady na zadanie Leśna 2,
- zakup zestawów komputerowych i drukarek oraz serwera z oprogramowaniem i ups,
- wykonanie monitoringu bazy Spółdzielni,
- wykonanie myjni wysokociśnieniowej w bazie Spółdzielni,
- parking przy ul. Iwaszkiewicza

Łącznie na wszystkie inwestycje prowadzone w 2015 roku wydatkowano kwotę 1 459 870,02 zł.

## 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 2015 roku wyniosła łącznie 2 279 477,67 zł i wzrosła w stosunku do zadłużeń na 31 grudnia 2014 roku o 140 635,97 zł, z czego w zakresie lokali mieszkalnych z tytułu czynszu kwota zadłużenia wynosiła 1 822 377,98 zł.

Zadłużenie lokali mieszkalnych z tytułu opłat czynszowych w 2015 roku wzrosło o 104 421,11 zł; to jest o 6,08%, zaś liczba osób zalegających z opłatami wzrosła

o 125, czyli o 4,29%. Kwotowo największy wzrost zadłużenia nastąpił w przedziale do 2 miesięcy (o 123 786,37 zł) oraz w przedziale od 9 do 11 miesięcy. Spadek zadłużenia nastąpił w przedziałach od 7 do 9 miesięcy oraz powyżej 11 miesięcy.

**Tabela 9. Liczba mieszkań z zaległościami w latach 2014 i 2015 według okresów zalegania**

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika % 2015/2014
	31.12.2014	31.12.2015	
do 2	2 509	2 635	105,02
2-3	150	164	109,33
3-4	85	79	92,94
4-5	47	45	95,74
5-7	45	50	111,11
7-9	19	15	78,95
9-11	6	8	133,33
11-14	15	9	60,00
14 i więcej	36	32	88,89
<b>RAZEM</b>	<b>2 912</b>	<b>3 037</b>	<b>104,29</b>

Spółdzielnia podjęła działania w celu wyegzekwowania zadłużeń, łącznie z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, uzyskaniem sądowego nakazu zapłaty, wyroku eksmisji z lokalu oraz 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 opłatach za mieszkanie w latach 2014 i 2015 według okresów zalegania**

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika % 2015/2014
	31.12.2014	31.12.2015	
do 2	532 433,91	656 220,28	123,25
2-3	154 714,21	164 480,45	106,31
3-4	113 771,33	124 137,95	109,11
4-5	87 823,49	88 301,46	100,54
5-7	117 754,94	121 242,19	102,96
7-9	54 876,11	51 600,52	94,03
9 do 11	22 953,54	36 791,35	160,29
11 do 14	79 050,32	45 352,37	57,37
14 i więcej	554 579,02	534 251,41	96,33
<b>RAZEM</b>	<b>1 717 956,87</b>	<b>1 822 377,98</b>	<b>106,08</b>

Z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego kwota zaległości na koniec 2015 roku wyniosła 39 203,17 zł i była mniejsza w stosunku do roku 2014 o 17 193,84 zł, czyli aż o 30,49% (szczególnie w przedziale czasowym powyżej 11 miesięcy), przy jednoczesnym wzroście liczby osób zalegających ze spłatą kredytu o 7 osób, to jest o 12,96% (szczególnie w przedziale czasowym do 3 miesięcy).

**Tabela 11. Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2014 i 2015 według okresów zalegania**

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika % 2015/2014
	31.12.2014	31.12.2015	
do 3	9 709,57	10 249,70	105,56
4-6	9 480,20	8 043,04	84,84
7-10	5 619,29	5 522,43	98,28
11 i więcej	31 587,95	15 388,00	48,71
<b>RAZEM</b>	<b>56 397,01</b>	<b>39 203,17</b>	<b>69,51</b>

Zaległości z tytułu opłat za dostawę mediów w ogólnej kwocie zadłużenia stanowią około 51,00% całej kwoty zadłużenia, to jest około 929 tys. zł. Zobowiązania wobec dostawców zewnętrznych (Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Zakład Energetyczny) Spółdzielnia zapłaciła z posiadanych własnych wolnych środków. W sytuacji braku własnych wolnych środków opłaty czynszowe za utrzymanie mieszkań musiałyby wzrosnąć średnio o 0,24 zł/1m<sup>2</sup> miesięcznie, obciążając dodatkowo mieszkańców uiszczających opłaty regularnie.

**Tabela 12. Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998-2015**

ROK	Kwota Zadłużenia w zł	Dynamika wzrostu w %	Udział zadłużeń w naliczeniach czynszowych za mieszkanie w %	Okres zaległości czynszowych 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
2003	1 890 699,74	93,17	7,63	poniżej 1
2004	1 765 470,16	87,00	6,94	poniżej 1
2005	1 852 017,55	91,27	7,14	poniżej 1
2006	1 841 356,90	90,74	6,90	poniżej 1
2007	1 628 416,77	80,25	5,97	poniżej 1
2008	1 723 883,68	84,95	6,16	poniżej 1
2009	2 001 765,08	98,65	6,70	poniżej 1
2010	2 048 337,58	114,30	6,60	poniżej 1
2011	2 080 036,28	119,06	6,71	poniżej 1
2012	2 138 744,25	102,82	6,74	poniżej 1
2013	2 024 820,60	99,78	6,45	poniżej 1
2014	1 717 956,87	84,66	5,58	poniżej 1
2015	1 822 377,98	89,81	5,72	poniżej 1

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 5,72% w 2015 roku.

**W celu zmniejszenia zadłużenia** w roku 2015 prowadzono wszechstronne działania windykacyjne:

- skierowano do sądu 46 pozwów o spłatę zadłużenia;
- wysłano 718 upomnień i wezwań do zapłaty;
- wysłano informacje o saldach na dzień 31.12.2014 roku oraz na dzień 30.06.2015 roku w całym zasobach OSM;
- w 99 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 305 osób na ogólną kwotę 312 657,97 zł;
- Spółdzielnia ma podpisaną umowę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor o umieszczaniu w wykazie InfoMonitora osób zalegających z wnoszeniem opłat za mieszkania – w 2015 roku powiadomiono 87 osób o zamiarze wpisania ich do InfoMonitora, z tego:
  - 56 osób spłaciło zadłużenie,
  - 26 osób wpisano do InfoMonitora,
  - 5 osobom wstrzymano wpis do InfoMonitora po ich wystąpieniu do Zarządu z wnioskiem o rozłożenie spłaty na raty i deklaracją spłaty zadłużenia.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku toczy się postępowanie o sprzedaż 17 mieszkań w drodze licytacji komorniczej, w tym:

- 9 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła,
- 8 na wniosek Spółdzielni (w tym 2 prawomocne wyroki sądowe, 6 wszczętych egzekucji z nieruchomości na podstawie nakazów zapłaty).
- W 2015 roku sprzedano 5 mieszkań, gdzie toczyła się egzekucja z ograniczonego prawa do lokalu mieszkalnego, a 1 licytację wstrzymano w związku ze spłatą zadłużenia.
- Należności windykowane są poprzez egzekucje komornicze w postaci: zajęć wynagrodzenia za pracę, z emerytury lub renty, zajęć rachunków bankowych dłużników, a w ostateczności poprzez licytację mieszkań należących do dłużników.

**W lokalach użytkowych** w roku 2015 zaległości w opłatach czynszowych wzrosły w stosunku do 2014 roku o kwotę 53 408,70, czyli o 14,65%, i wyniosły na koniec roku 364 487,82 zł.

## SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2015 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 135 248 933,06 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2015 roku do 31.12.2015 roku wykazuje wynik finansowy netto w kwocie 232 250,40zł (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.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada majątek trwały o wartości 125 317 228,17 zł, co stanowi 92,66% aktywów; wartość majątku obrotowego wynosi 9 931 704,35 zł, czyli 7,34% aktywów, w tym należności 3 975 444,75 zł.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 113 190 908,60zł i stanowią w ich strukturze 83,69%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 7 187 129,02 zł, tj. 5,31%; inne długoterminowe zobowiązania finansowe 2 100 000zł t. j. 1,55%; zobowiązania

krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 8 857 116,57 zł, to jest 6,55% pasywów i rozliczenia międzyokresowe 3 913 778,87zł t. j. 2,89%.

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

**Tabela 13. Skrócony bilans za 2015 rok (w tys. zł)**

AKTYWA	STAN NA		PASYWA	STAN NA	
	początek roku	koniec roku		początek roku	koniec roku
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>132 621</b>	<b>125 317</b>	<b>A. KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY</b>	<b>119 821</b>	<b>113 191</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0	11	<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>22 512</b>	<b>22 058</b>
II. Rzeczowe aktywa trwałe	127 254	120 716			
III. Należności długoterminowe	5 323	4 546	I. Zobowiązania długoterminowe	10 189	9 287
IV. Inwestycje długoterminowe	44	44	II. Zobowiązania krótkoterminowe	8 888	8 857
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>9 712</b>	<b>9 932</b>			
I. Zapasy	87	69	III. Rozliczenia międzyokresowe	3 435	3 914
II. Należności krótkoterminowe	3 305	3 975			
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 269	5 833	IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51	54			
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>142 333</b>	<b>135 249</b>	<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>142 333</b>	<b>135 249</b>

## Wynik finansowy za 2015 rok

Zestawienie wyników osiągniętych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w ostatnich latach z wynikiem osiągniętym w roku 2015 przedstawia się następująco:

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
w 2015	+ 486 023,96 zł

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) wygosparowany z gzm.

Działalność Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie w 2015 roku zamknęła się wynikiem dodatnim dotyczącym gospodarki zasobami mieszkaniowymi (nadwyżką przychodów nad kosztami) w wysokości 486 023,96 zł;

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej wygosparowano w roku 2015 zysk brutto w kwocie 573 223,40 zł, od którego

naliczono i odprowadzono do budżetu kwotę 340 973,00 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał zysk netto w wysokości 232 250,40 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 2015 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 2015 organizowano szereg otwartych, bezpłatnych imprez oraz małych form pracy. Były to zajęcia: edukacyjne, plastyczne, sportowo-rekreacyjne, konkursy plastyczne, turnieje tenisa stołowego, zabawy taneczne z konkursami i nagrodami. W szerokim zakresie prowadzono zajęcia taneczne-ruchowe, podczas których dzieci i młodzież doskonaliły swoje umiejętności w różnych dziedzinach tańca.

O konieczności i celowości organizowania takich form wypoczynku świadczy wysoka frekwencja. W akcji udział wzięło około 2 400 dzieci i młodzieży.

W ramach działalności pracowni plastycznej dzieci i młodzież mogły rozwijać swoje uzdolnienia uczestnicząc w organizowanych zajęciach koła plastycznego (z wykorzystaniem różnorodnych technik, dostosowanych do możliwości manualnych uczestników) oraz rękodzieła.

Członkowie sekcji plastycznej prezentowali swoje prace na comiesięcznych wystawach organizowanych w klubie „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 oraz imprezach w mieście. Młodzież mogła także rozwijać swoje pasje w organizowanych od wielu lat zajęciach sekcji modelarstwa lotniczego.

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

W ramach działalności sportowo-rekreacyjnej prowadzone były: aerobik (z elementami najnowszych trendów), fitness mix, zumba, joga ze stretchem, ćwiczenia rehabilitacyjne dla „Amazonek”, „Zdrowe plecy” – gimnastyka rekreacyjna dla osób z problemami zdrowotnymi (układu narządów ruchu, schorzeniami kręgosłupa), tenis stołowy. 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 za granicami Polski, zdobywając liczne nagrody i wyróżnienia.

W ramach działalności kulturalno-rozrywkowej zorganizowano wiele otwartych imprez cyklicznych i okolicznościowych o różnorodnym charakterze dla dzieci, młodzieży i dorosłych: zabawy karnawałowe, z okazji Dnia Dziecka, andrzejkowe. Jesienią zorganizowano biesiadę ludową, cykl imprez „Alternatywa na sobotę” (prezentacje, bezpłatne pokazowe zajęcia z oferty Domu Kultury). Ponadto organizowano koncerty okolicznościowe w wykonaniu Chóru „Tęcza” oraz innych zaproszonych wykonawców.

Wszystkie organizowane imprezy cieszyły się dużym zainteresowaniem, czego wyrazem była wysoka frekwencja uczestników.

Poza tym Klub Kultury „Alternatywa” wynajmował sale na organizację uroczystości rodzinnych, spotkania, imprezy okolicznościowe, pokazy, prezentacje, prelekcje osobom prywatnym, a także firmom.

Dbałość o dostęp do informacji reklamującej działalność społeczno-wychowawczą wpłynęła na frekwencję uczestników zorganizowanych zajęć i imprez.

Ogółem z zaproponowanych przez Klub Kultury „Alternatywa” form działalności skorzystało w 2015 roku 3159 dzieci i młodzieży oraz 3622 osoby dorosłe.

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

Dzięki decyzji o podjęciu współpracy z fundacją Olsztyńska Spółdzielnia Mieszaniowa nie ponosi kosztów związanych z działalnością placówki oraz wszelkich obciążeń związanych z wykorzystaniem pomieszczeń Klubu Kultury „Astra”.

Z kolei w grudniu 2015 roku Spółdzielnia podpisała umowę ze Stowarzyszeniem Liderów Współdziałania Pomocy Społecznej i Medycznej na rzecz osób Niepełnosprawnych i Starszych „Pomost” w celu udostępnienia Stowarzyszeniu pomieszczeń Klubu Kultury „Alternatywa” do prowadzenia w nich od 1 stycznia 2016 roku środowiskowego domu samopomocy, to jest działalności zbieżnej z działalnością dotychczas prowadzoną przez Spółdzielnię w tych pomieszczeniach, związaną z obsługą osób starszych. Dom samopomocy pozwoli uczestnikom na rozwijanie zainteresowań literaturą, Internetem, zajęciami sportowymi, na uprawianie turystyki i rekreacji, umożliwi udzielanie pomocy w załatwianiu spraw urzędowych, a także spożywanie gorącego posiłku. Źródłem finansowania środowiskowych domów samopomocy są dotacje przekazywane z budżetu wojewody, a także dotacje z rezerwy celowej budżetu państwa. Do środowiskowego domu samopomocy mogą uczęszczać osoby skierowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Funkcjonowanie środowiskowych domów samopomocy określa rozporządzenie ministra pracy i polityki społecznej z dnia 9 grudnia 2010 r. (Dz.U. 2010 nr 238 poz. 1586).

### ZARZĄD OSM

*Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim Członkom Spółdzielczych Organów Samorządowych oraz Pracownikom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wyznaczonych działań w 2015 roku.*