



SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2013

W roku 2013 zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej wybrana podczas II Walnego Zgromadzenia, które obradowało w częściach w dniach od 14 do 24 czerwca 2010 roku. Była to pierwsza kadencja pod rządami znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2013 roku V Walne Zgromadzenie, które obradowało w częściach w dniach od 10 do 20 czerwca, wybrało nowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2013–2016, który został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sadowym postanowieniem Sądu z dnia 28 sierpnia 2013 roku:

Bogdan Radwański – przewodniczący Rady Nadzorczej, członek komisji rewizyjnej;

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 i 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 2013 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 2013 roku odbyło się łącznie 13 protokołowanych posiedzeń plenarnych. Od stycz-

nia do maja było 6 posiedzeń (frekwencja: 92,15%), od czerwca do grudnia było 7 posiedzeń (frekwencja: 93,27%).

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji i zgodnie z planem pracy na rok obrachunkowy 2013, podjęła łącznie 44 uchwały, które dotyczyły następujących spraw:

- Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, w tym:
 - uchwalenie stawek opłat na fundusz remontowy, a następnie zwiększenie stawki w celu przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych na wniosek mieszkańców;
 - uchwalenie zaliczkowych stawek opłat za c.o. i podgrzanie wody.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów.
- Uchwalenie planu kosztów i sprzedaży Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych.
- Uchwalenie rocznego funduszu płac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
- Upoważnienie Zarządu OSM do nabycia na warunkach podanych w ofercie przetargowej nieruchomości zabudowanej przy ul. Leśnej 2 z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działkach należących do OSM: przy ul. Porannej na rzecz PWiK; przy ul. Jagiellończyka i ul. Osińskiego na rzecz Przedsiębiorstwa „Energ-Operator”; przy ul. Polnej na rzecz firmy „Kornas – Inwestycje” – inwestora sieci kanalizacji wod.-kan.; przy ul. Zielonej na rzecz MPEC; przy ul. Sybiraków na rzecz firmy „T-Mobile” Polska SA; przy ul. Paderewskiego, Osińskiego, Lengowskiego i Zielonej na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych.
- Uchwalenie służebności drogowej na działkach należących do OSM: przy ul. Jagiełły, ul. Barczewskiego i ul. Gotowca – na rzecz gminy Olsztyn.

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

- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 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”.
- Uchwalenie „Regulaminu zawierania umów w celu stanowiących spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, zamiany, rozdziału i najmu mieszkań w OSM” i uchylenie obowiązującego dotychczas regulaminu z 2003 roku.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w OSM” – w związku ze zmianami wynikającymi z przejęcia przez gminę gospodarki odpadami komunalnymi.
- Nowelizacja „Regulaminu Rady Osiedla OSM”.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na problem zadłużenia członków Spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie. W tej sprawie odbyły się dwa posiedzenia:

- 1) w styczniu – Rada rozpatrzyła 5 wniosków Zarządu o wykluczenie ze Spółdzielni członków zalegających z opłatami za mieszkanie powyżej 6 miesięcy i podjęła 3 uchwały o wykluczeniu, a ponadto podjęła 8 uchwał o skreślenie z rejestru Spółdzielni tych członków, którzy zbyli swoje lokale mieszkalne, a ich aktualny adres zamieszkania nie jest znany;
- 2) w listopadzie – Rada rozpatrzyła 10 wniosków Zarządu o wykluczenie członków zalegających z opłatami za mieszkanie powyżej 6 miesięcy i podjęła 5 uchwał o wykluczeniu.

Pozostałe wnioski Zarządu o wykluczenie zostały oddalone (jeśli dłużnicy przed posiedzeniem Rady Nadzorczej spłacili swoje zadłużenie) lub odroczone na 3 miesiące (jeśli dłużnicy spłacili część zadłużenia i zadeklarowali spłatę pozostałych zaległości).

Dzięki usilnym staraniom Zarządu i Rady Nadzorczej zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat za mieszkanie, mimo wzrostu naliczeń opłat za mieszkanie, od kilku lat utrzymuje się na poziomie ok. 2 mln. i nie wzrasta. 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.
- 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.

Z końcem 2013 roku Elżbieta Zawadka, pełniąca funkcję zastępcy prezesa ds. ekonomicznych, wypowiedziała umowę o pracę w związku z przejściem na emeryturę. Rada Nadzorcza wybrała na tę funkcję Mieczysława Budnego.

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 2013).

Ze szczególną uwagą Rada Nadzorcza w roku 2013 zajmowała się problemem zmiany systemu gospodarki odpadami komunalnymi. Podjęła w tej kwestii uchwałę upoważniającą Zarząd OSM do podejmowania działań dotyczących obrony interesów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, akceptując wystąpienia Zarządu OSM oraz wspólny z innymi spółdzielniami apel do prezydenta i radnych Olsztyna w sprawie realizacji znowelizowanych przepisów ustawy z 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Rada poparła także inne wystąpienia Zarządu w kwestii gospodarki odpadami komunalnymi.

Realizując ustawowy obowiązek współdziałania we wdrażaniu przepisów ustawowych, a także zobligowana uchwałą Rady Miasta określającą m.in. zasady odbioru odpadów komunalnych od mieszkańców, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zmieniającą plan remontów na rok 2013 poprzez wprowadzenie zadania polegającego na przygotowaniu miejsc pod kontenery do zbiórki posegregowanych odpadów komunalnych. Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zmieniającą dotychczasowe zapisy dotyczące obciążania mieszkańców opłatami za odbiór śmieci.

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 2013 roku dodatni wynik finansowy Spółdzielni 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 2013, pozytywnie ocenione przez biegłego rewidenta, i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie tych sprawozdań.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie absolutorium za rok 2013 wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29 kwietnia 2014 roku i podpisane przez jej członków.

Działalność w 2013 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2013 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 6 000 członków (151 mniej niż w roku ubiegłym) w tym:

4963 członków mieszkających (łącznie z członkami współmałżonkami – 427),

296 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego,

741 członków posiadających lokale użytkowe, garaże lub inne.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W roku 2013 Zarząd pracował w składzie:

Jerzy Okulicz – prezes Zarządu,

Wacław Lisowski – zastępca prezesa ds. technicznych i inwestycji,

Elżbieta Zawadka – zastępca prezesa ds. ekonomicznych i główna księgowa, pełniąca funkcję do 31.12.2013 r. W dniu 31.12.2013 r. obowiązki zastępcy prezesa ds. ekonomicznych i głównego księgowego przejął Mieczysław Budny.

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

Główne kierunki działania na 2013 r. określiła uchwała programowa podjęta przez V Walne Zgromadzenie.

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

Zarząd zwołał w 2013 r. V Walne Zgromadzenie.

W 2013 r. Zarząd odbył 42 protokolowane posiedzenia, w czasie których podejmowano kolegalne decyzje w następujących sprawach:

- **Członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcie 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 umorzenia odsetek od zadłużenia podstawowego, skierowanie do sądu pozwu o uzyskanie nakazu zapłaty, 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, przesiedlenie do lokalu socjalnego na podstawie porozumienia zawartego między Spółdzielnią a Gminą Olsztyn, spłata wkładu, udziału, wpisowego, zawarcie umowy najmu na mieszkanie, wszczęcie egzekucji z nieruchomości, przejście mieszkania po drugiej licytacji komorniczej, wysłanie pism dotyczących osób posiadających mieszkania obciążone kredytem hipotecznym, zalegających z opłatami powyżej trzech miesięcy (wystąpienia do sądu, do komornika, pisma do banku).

- Przeprowadzono łącznie 14 przetargów na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych (sprzedaż mieszkań z odzysku, w tym 5 przetargów ograniczonych i 9 nieograniczonych, dotyczy mieszkań przy ul.: Mrongowiusza 4/4, Gotowca 1/17, Gotowca 15/18, Iwaszkiewicza 18/1, Lengowskiego 17/57).

- **Gospodarka lokalami użytkowymi:** zmiana wysokości stawki czynszu najmu w lokalach użytkowych na 2013 r. oraz dzierżawy terenu; określenie sposobu spłaty zaległości; skierowanie do sądu pozwów o nakaz zapłaty; zawarcie, zmiana warunków lub rozwiązanie umowy najmu.

- **Remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych:** malowanie i remont klatek schodowych; naprawa, wymiana dźwigów osobowych; wymiana pochwytów; remont balustrad; odnowienie tablic ogłoszeniowych na klatkach schodowych; remonty wewnętrznej instalacji gazowej; przeglądy techniczne instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, węzłów, przewodów spalinowych i dymowych; roboty dekarские (remonty dachów, wiatrołapów); naprawa stolarki – wymiana okienek piwnicznych, drzwi wejściowych do budynków; docieplenie stropodachów, stropów piwnic; budowa i remont wiatrołapów; remont balkonów; odnowienie elewacji ścian frontowych budynków; remont chodników, wymiana nawierzchni zatok i parkingów; remont schodów terenowych; remont placów zabaw, naprawa sprzętu zabawowego; remont śmietników.

- **Dostawa ciepła:** wymiana podzielników kapilarnych na elektroniczne; dostawa i montaż zaworów termostatycznych grzejnikowych oraz głowic do zaworów; zmiana współczynników redukcyjnych Rm; zmiana mocy zamówionej; modernizacja węzłów; utrzymanie sieci c.o. (remonty i konserwacja); kotłownie gazowe, solary.

- **Dostawa wody, m.in.:** utrzymanie sieci wod.-kan.; wymiana wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem; utrzymanie sieci wod.-kan. (remont, przebudowa, konserwacja).

- **Inne usługi komunalne, m.in.:** usługi pogotowia technicznego; wywóz odpadów komunalnych.

- **Gospodarka finansowa** prowadzona była w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy. 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.

- **Warunki dostawy mediów i usługi komunalne (woda i ścieki, energia cieplna, energia elektryczna, gaz i 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. Szczególne znaczenie miały działania zmierzające do zmniejszenia obciążeń z tytułu opłat za ciepło, wodę i wywóz nieczystości. Podejmowano czynności techniczne polegające na modernizacji węzłów

cieplnych, opomiarowania zużycia ciepła i wody, jak też organizacyjno-prawne – negocjowanie warunków dostawy 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 zwrócił się do prezydenta Olsztyna oraz Zarządów spółdzielni mieszkaniowych w Olsztynie z propozycją wspólnego rozwiązania tego problemu. Taka możliwość powstała w związku z wystawieniem do sprzedaży przez Wojskową Agencję Mieszkaniową budynku internatu przy ul. Leśnej 2.

Adaptacja tego obiektu, przy minimalnych nakładach, pozwoliłaby na stworzenie 100 mieszkań o pow. ok. 30 m², których utrzymanie byłoby o 50% tańsze, niż utrzymanie mieszkań w zasobach komunalnych, natomiast wspólne użytkowanie budynku przez miasto i spółdzielnie rozwiązałoby w dużej części problem braku mieszkań socjalnych.

Propozycja Zarządu OSM nie została przyjęta przez prezydenta (z powodu braku środków finansowych w budżecie na lata 2013 i 2014) ani przez spółdzielnie mieszkaniowe. W związku z tym Zarząd OSM, za zgodą Rady Nadzorczej (uchwała nr 61/13 z dn. 20.11.2013 r.) podjął decyzję o przystąpieniu do przetargu.

W dniu 10.12.2013 r., po przeprowadzonych rokowaniach ustnych nieograniczonych, OSM nabyła budynek przy ul. Leśnej za kwotę 3 mln zł. Akt notarialny kupna – sprzedaży został podpisany w styczniu 2014 roku.

Na podstawie oceny technicznej i analizy finansowej Zarząd i Rada Nadzorcza podjęły decyzję o adaptowaniu 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 planowanym uwolnieniem cen energii elektrycznej i przewidywaną zmianą cen** Zarząd Spółdzielni, po konsultacjach z Radą Nadzorczą, podjął działania w celu utworzenia grupy zakupowej energii elektrycznej. Uczestnikami tej grupy byłiby mieszkańcy zasobów Spółdzielni, którzy upowładniliby Zarząd OSM do reprezentowania ich interesów podczas rozmów z wytwórcami i sprzedawcami energii elektrycznej w celu uzyskania jak najkorzystniejszych cen w dostarczaniu energii elektrycznej do ich gospodarstw domowych. O podjętych działaniach mieszkańcy zostali powiadomieni pisemnie.

Wystąpienia Zarządu OSM

do parlamentarzystów, samorządu Olsztyna, instytucji i urzędów w sprawach dotyczących ochrony interesów mieszkańców domów wielorodzinnych w sytuacjach, gdy obowiązujące przepisy prawa czy też stosowana przez różne instytucje praktyka działają na niekorzyść mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych.

1. Wystąpienie do PGNiG – z zastrzeżeniem o nierównym traktowaniu odbiorców gazu po zmianie od 1.02.2013 r. taryfy, ze szkodą dla mieszkańców domów wielorodzinnych zasilanych w ciepło z lokalnych kotłowni gazowych. Skutkiem tego mieszkańcy domów wielorodzinnych nie otrzymali obniżki cen gazu – w przeciwieństwie do właścicieli domów jednorodzinnych. Wystąpienie to zostało przyjęte przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni i przekazane do parlamentarzystów RP. Treść wystąpienia została opublikowana w „Biuletynie OSM”.

2. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia obciążeń rzeczowych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych dotyczył sytuacji, gdy właściciel mieszkania biorąc kredyt w banku zabezpieczał go hipoteką na mieszkaniu. Jeśli kredytobiorca popadnie w długi nie spłacając kredytu, a jednocześnie nie płacąc należności za mieszkanie, prawo do wyegzekwowania należności w pierwszej kolejności ma bank. Długi z tytułu opłat czynszowych za mieszkanie spadają na spółdzielnię (i wspólnoty mieszkaniowe), których członkowie (uiszczający opłaty regularnie) muszą pokryć. W związku z powyższym zaproponowano rozwiązania prawne zmierzające do tego, żeby zagwarantować spółdzielniom mieszkaniowym i wspólnotom – czyli większości mieszkańców Olsztyna – możliwość egzekwowania swoich należności. Projekt ten został przyjęty przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni i skierowany do parlamentarzystów RP. Jego treść została opublikowana w „Biuletynie OSM”

3. Wystąpienie do parlamentarzystów z projektem inicjatywy ustawodawczej w związku z powszechnie występującą praktyką niewypłacania spadkobiercom środków finansowych zgromadzonych na kontach instytucji finansowych, m.in. banków, które w sposób nieuzasadniony i niekontrolowany stają się właścicielami tych środków. Sytuacja taka wynika z braku przepisów umożliwiających spadkobiercom ustalenie, czy zmarły pozostawił środki zdeponowane w instytucji finansowej. Projekt zawiera propozycje rozwiązań prawnych w tym aspekcie.

4. Wystąpienie Spółdzielni do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z zawiadomieniem o podejrzeniu stosowania praktyk monopolistycznych przez PWiK w Olsztynie poprzez narzucanie Spółdzielni nieuczciwych i wygórowanych cen za odczyty wodomierzy, zahamowanie postępu technicznego (odmowa montażu w zasobach OSM wodomierzy głównych umożliwiających ich zdalny odczyt), preferowanie odbiorców zamieszkałych w domach jednorodzinnych (stosowanie niejednorodnych warunków umów ustalających 2-miesięczny okres rozliczeniowy), odmowę zaliczkowego pobierania od naszej Spółdzielni opłat za wodę i ścieki.

5. Wystąpienie do Komisji Nadzoru Bankowego z zawiadomieniem o podejrzeniu naruszenia przepisów ustawy Prawo bankowe przez banki, które udzieliwszy kredytów hipotecznych nie podejmują działań zmierzających do wypowiedzenia umów kredytu hipotecznego osobom zalegającym z opłatami eksploatacyjnymi za lokal mieszkalny, narażając tym działaniem pozostałych mieszkańców domów wielorodzinnych na ponoszenie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych za dłużników.

6. Wystąpienia do radnych Olsztyna i prezydenta miasta:

- w sprawie wprowadzenia nowych zasad gospodarki odpadami komunalnymi – wielokrotne wystąpienia OSM oraz wspólne wystąpienia olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych: „Redykajny”, „Kormoran”, „Perkoz”, Młodzieżowa SM;
- w sprawie zaopatrzenia mieszkańców Olsztyna w wodę;
- wezwanie do przyspieszenia prac związanych z przejęciem na stan PWiK od Spółdzielni odcinków sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- wniosek o wprowadzenie do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Olsztyna przedsięwzięć mających poprawić bezpieczeństwo, funkcjonalność oraz estetykę infrastruktury osiedlowej;
- w sprawie planowanej budowy stacji paliw przy ul. Śliwy, przeciwko czemu protestowali okoliczni mieszkańcy w obawie przed pogorszeniem warunków zamieszkania i innymi negatywnymi skutkami zlokalizowania w sąsiedztwie ich domów stacji paliw.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe OSM (na koniec 2013 r.) obejmują: 6591 mieszkań w 227 budynkach wielorodzinnych i 1 budynek jednorodzinny, 195 lokali użytkowych oraz 290 garaży.

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- 1) mieszkania własnościowe – 3 758 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 179 207,29 m², stanowiącą 56,28% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym 1 275 mieszkań o łącznej powierzchni 59 141,43 m², których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
- 2) mieszkania o ustanowionej odrębnej własności lokalu – 2 564 lokale (o 51 więcej niż w roku ubiegłym), które zajmowały łączną powierzchnię 126 960,92 m², stanowiącą 39,87% ogólnej powierzchni użytkowej – wśród tej grupy lokali są 540 mieszkania, których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
- 3) mieszkania lokatorskie – 201 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 9658,96 m², stanowiącą 3,03% ogólnej powierzchni użytkowej;
- 4) mieszkania zajmowane na umowę najmu – 68 lokali o łącznej powierzchni 2610,24 m², stanowiącej 0,82% ogólnej powierzchni użytkowej.

Na 31.12.2013 r. były 44 mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego z następujących przyczyn:

- wykluczenie ze Spółdzielni – dotyczy mieszkańców 39 lokali (w tym jest 35 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 1 761,07 m² i 4 mieszkania własnościowe o pow. 232,09 m², z czego 3 z orzeczoną eksmisją, a 1 w oczekiwaniu na orzeczenie o eksmisji). W 2013 r. wykonano 2 eksmisje, obie do lokalu socjalnego.
- wypowiedzenie umowy najmu – dotyczy mieszkańców 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 216,91 m².

Łącznie w 2013 r. Spółdzielnia odzyskała 4 mieszkania, z tego w 2013 r. na przetarg nieograniczony przeznaczono 3 mieszkania, a 1 mieszkanie na przetarg nieograniczony w 2014 roku (zostały sprzedane).

Jak z powyższych danych wynika, w skali roku Spółdzielnia odzyskuje niewiele lokali mieszkalnych, ponieważ Gmina Olsztyn nie zapewnia mieszkań rodzinom, w stosunku do których sąd orzekł eksmisje.

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 2013 r. 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, docieplenia 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 Kluby Kultury „Astra” i „Alternatywa”.

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

- PGM – 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, 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”.

Od 1 lipca 2013 r. usługi w zakresie wywozu odpadów komunalnych od wszystkich mieszkańców leżą w gestii samorządu Olsztyna, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zarząd OSM, realizując nowelizowane przepisy tej ustawy i mając na względzie dobro mieszkańców Spółdzielni, podjął decyzję, aby deklaracje w sprawie segregacji śmieci mieszkańcy Spółdzielni złożyli indywidualnie do Urzędu Miasta za pośrednictwem Spółdzielni i indywidualnie wpłacali do kasy Urzędu Miasta należności za odbiór śmieci. Takie stanowisko poparła Rada Nadzorcza oraz przeważająca większość mieszkańców Spółdzielni, którzy przekazali Zarządowi Spółdzielni pełnomocnictwa do działania w ich imieniu w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi.

Wprowadzona od 2007 roku nowelizacja ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadziła 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.

Roczny wynik na działalności Spółdzielni dotyczący gzm zamknął się w 2013 r. nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 691 502,41 zł.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w 2013 r. wygosparowano 803 703,37 zł zysku brutto, od którego naliczono i odprowadzono do budżetu kwotę 352 715,00 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał zysk netto w wysokości 450 988,37 zł.

Stawki opłat eksploatacyjnych na 2013 r. ustalono następująco:

- uchwałą Rady Nadzorczej nr 53/11 z 14.12.2011 r. dla członków Spółdzielni. Stawki określone w uchwale 53/11 obowiązywały w 2012 r. i nie były zmieniane na 2013 r. zgodnie z § 5 uchwały Rady Nadzorczej nr 64/12;

– uchwałą Rady Nadzorczej nr 64/12 z 3.10.2012 r. 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 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z § 1 uchwały Rady Nadzorczej nr 64/12) na odpowiednio wyższym poziomie o 0,20 zł/m².

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 m² w Spółdzielni w 2013 roku (tabela 1) wyniosły zaledwie 3,47 zł/m² i były bardzo niskie w stosunku do maksymalnych stawek czynszu w Olsztynie, obliczanych jako 3% wartości odtworzeniowej (zał. 1a do sprawozdania).

W 2013 r. faktyczne średnie koszty eksploatacyjne za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zasobach OSM ukształtowały się na poziomie 1,54 zł/m², w tym:

| | |
|--|--------------------------------|
| koszty utrzymania porządku i czystości budynku, terenu i zieleni | – 0,67 zł/m ² |
| koszty niematerialne, ubezpieczenia budynków i inne | – 0,08 zł/m ² |
| koszty przeglądów budynków zgodnie z prawem budowlanym | – 0,05 zł/m ² |
| koszty administrowania | – 0,74 zł/m ² |
| ogółem koszty eksploatacji | – 1,54 zł/m² |

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były w 85,64% 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., zaś w 1,11% ze środków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z wpłat od użytkowników lokali użytkowych. Istotnym dodatkowym źródłem zwiększenia funduszu remontowego w 2013 r. było dofinansowanie z Unii Europejskiej w wysokości 891 213,07 zł (12,48% wpływów na fundusz) modernizacji wind, modernizacji klatek schodowych, modernizacji instalacji c.o. w poziomie piwnic. Pozostałe zwiększenia funduszu remontowego stanowiły zaledwie 0,77% i były to głównie odszkodowania firm ubezpieczeniowych.

Tabela 1. Przeciętny wymiar czynszu na 31.12.2013 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 | 13,45 |
| Fundusz remontowy | 1,56 zł/m ² | 74,88 | 13,28 |
| Antena zbiorcza | 1,60 zł/mieszkanie | 1,60 | 0,28 |
| Domofon | 2,20 zł/mieszkanie | 2,20 | 0,39 |
| Niezależne od Spółdzielni: | | 409,36 | 72,60 |
| Centralne ogrzewanie | 2,01 zł/m ² | 96,48 | 17,11 |
| Podgrzanie wody | 19,97 zł/m ³ | 119,84 | 21,25 |
| Zimna woda | 8,93 zł/m ³ | 89,32 | 15,84 |
| Woda do podgrzania | 8,93 zł/m ³ | 53,60 | 9,51 |
| Wywóz nieczystości | 0,00 zł/osoba | – | – |
| Gaz | 9,06 zł/osoba | 36,24 | 6,43 |
| Oświetlenie na klatkach | 2,46 zł/mieszkanie | 2,46 | 0,44 |
| Energia elektr. ogólna | 1,82 zł/mieszkanie | 1,82 | 0,32 |
| Podatek od nieruchomości | 0,09 zł/m ² | 4,32 | 0,77 |
| Spłata kosztów wykupu gruntów od Gminy | 0,16 zł/m ² | 5,28 | 0,94 |
| Łączny wymiar opłat | | 563,88 | 100 |

W takim samym mieszkaniu nie opomiarowanym inne są kwoty opłat: za c.o. – 112,80 zł; za podgrzanie wody – 479,28 zł; za zimną wodę – 321,48 zł; za wodę do podgrzania – 214,32 zł. Łączny wymiar opłat czynszowych wynosi średnio 1332,52 zł.

Opłaty za eksploatację w łącznej opłacie czynszowej stanowią zaledwie 13,45%, a wpłaty na fundusz remontowy 13,28%, natomiast aż 72,60% wymiaru czynszu stanowią opłaty niezależne od działań Zarządu.

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;
- Prezydenta Miasta – za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
- Prezydenta i Radę Miasta – podatek 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 38,36%. Przedstawiona analiza pokazała skuteczność działań termomodernizacyjnych w Spółdzielni. Tabela nr 2 przedstawia analizę porównawczą zużycia energii cieplnej w latach od 2006 do 2013.

Nadal istotne znaczenie ma przeprowadzony w poprzednich latach i zakończony w 2007 r. 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.

Dotychczasowe działania pozwoliły na znaczne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz obniżenie mocy zamówionej. W 2013 r. ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody zmalała ze 169 585 GJ w 2006 r. do 147 363 GJ w 2013 r., co stanowi oszczędność o 13,10%. 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 2006 r. dostawcy ciepła zapłacono 6 669 059 zł, a w 2013 r. 7 792 344 zł, tj. o 16,84% więcej, pomimo stałego wzrostu stawek opłat za ciepło wprowadzanych przez MPEC w okresie od 2006 r. do 2013 r. o 30,13% (cena za 1 GJ w analizowanym okresie wzrosła z 31,56 zł do 41,07 zł, tj. o 30,13 %).

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 6591 mieszkań w 6561 mieszkaniach (tj. 99,54%) są zainstalowane wodomierze indywidualne, a bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 w porównaniu do roku 2006 zużycie wody zmniejszyło się o 60189 m³ wody, tj. o 10,76%, mimo że cena wody w tym okresie wzrosła aż o 70,10%.

Tabela 2. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w latach 2006–2013

| WYSZCZEGÓLNIENIE | LATA | | | | | | | | ZMIANA W % | |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|---------|
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2013/06 | 2013/12 |
| udział mieszkań z podzielnikami w % | 99,10 | 99,11 | 99,49 | 99,49 | 99,52 | 99,61 | 99,61 | 99,02 | -0,08 | -0,59 |
| zużycie ciepła ogółem w GJ w tym: | 169585 | 160 881 | 164 013 | 159 695 | 172052 | 151306 | 154028 | 147363 | -13,10 | -4,32 |
| - zużycie ciepła na c.o. | 105 555 | 97 587 | 102 678 | 100802 | 115497 | 95216 | 100402 | 96248 | -8,82 | -4,14 |
| - zużycie ciepła na c.w | 64031 | 63 294 | 61 335 | 58 893 | 56555 | 56090 | 53621 | 51115 | -20,17 | -4,67 |
| MOC zamówiona w MW | 16,505 | 16,677 | 17,834 | 17, 842 | 17,725 | 16,621 | 16871 | 16508 | -0,58 | -2,15 |
| koszt energii cieplnej wg MPEC w zł w tym: | 6669059 | 6313302 | 6829505 | 7750480 | 8246729 | 7514200 | 7988695 | 7792344 | 16,84 | -2,46 |
| - opłaty stałe MW i abonament | 1317517 | 1329753 | 1679739 | 1795254 | 1771483 | 1746971 | 1738831 | 1740559 | 32,11 | 0,10 |
| - koszt 1 MW | 6612,05 | 6644,65 | 7848,95 | 8385,01 | 8341,72 | 8758,85 | 8588,86 | 8786,44 | 32,89 | 2,30 |
| - opłaty zmienne za GJ | 5351542 | 4983549 | 5149786 | 5965196 | 6475246 | 5767229 | 6249864 | 6051785 | 13,08 | -3,17 |
| - koszt 1 GJ | 31,56 | 30,98 | 31,40 | 37,29 | 39,19 | 38,12 | 40,58 | 41,07 | 30,13 | 1,21 |
| Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. na 1m ² w zł | 1,18 | 1,04 | 1,29 | 1,26 | 1,47 | 1,21 | 1,41 | 1,29 | 9,32 | -8,51 |
| Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1m ³ w zł | 14,81 | 15,68 | 15,03 | 15,75 | 16,55 | 16,12 | 17,42 | 16,48 | 11,28 | -5,40 |

Tabela 3. Zużycie mediów w latach 2006–2013

| MEDIA | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ciepło zł/GJ | 169585 | 160881 | 164013 | 159695 | 172052 | 151306 | 154023 | 147363 |
| Gaz zł/m ³ | 393323 | 362497 | 344960 | 355028 | 352282 | 323226 | 323427 | 317026 |
| Elektr. zł/kWh | 301952 | 287936 | 268982 | 275928 | 271144 | 272844 | 254498 | 280646 |
| Woda zł/m ³ | 559312 | 558961 | 556815 | 545938 | 546582 | 528995 | 522169 | 499123 |

Tabela 4. Koszty mediów w latach 2006–2013

| MEDIA | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ciepło zł/GJ | 39,33 | 39,24 | 41,64 | 48,53 | 47,93 | 49,66 | 51,87 | 52,88 |
| Gaz zł/m ³ | 1,44 | 1,55 | 1,72 | 1,88 | 1,92 | 2,08 | 2,40 | 2,16 |
| Elektr. zł/kWh | 0,43 | 0,45 | 0,51 | 0,60 | 0,60 | 0,66 | 0,65 | 0,69 |
| Woda zł/m ³ | 5,25 | 5,33 | 5,80 | 6,68 | 7,68 | 8,46 | 8,69 | 8,93 |

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 w zależności od wieku budynku. Zasoby Spółdzielni są bardzo zróżnicowane pod względem wieku, stąd i potrzeby przeprowadzania remontów są bardzo zróżnicowane z tego powodu.

Na Osiedlu Zatorze znajdują się budynki z przełomu lat 60.–70. XX wieku, 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 robót budowlanych. Wielkość naliczanego funduszu remontowego nie pozwala na wykonanie pełnego zakresu robót konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych w krótkim horyzoncie czasowym.

Tabela 5. Wykonanie funduszu remontowego za 2013 rok (w zł)

| Wyszczególnienie | AO Zatorze | AO Podgórze | SPÓŁDZIELNIA |
|---|--------------|--------------|-------------------|
| Stan funduszu na dzień 1.01.2013 r. | | | 983 857,70 |
| Wpływy | 3 147 137,85 | 3 995 401,27 | 7 142 539,12 |
| Podstawy odpisu od lokali mieszkalnych | 2 617 685,96 | 3 498 907,94 | 6 116 593,90 |
| Podstawy odpisu od lokali użytkowych | 31 538,76 | 47 872,58 | 79 411,34 |
| Pozostałe zwiększenia | 4 648,63 | 50 672,18 | 55 320,81 |
| Dofinansowanie unijne | 493 264,50 | 397 948,57 | 891 213,07 |
| Wydatki | 3 788 624,52 | 3 429 421,07 | 7 218 045,62 |
| Koszt obsługi kredytu termomodernizacyjnego | 18 494,64 | 13 315,67 | 31 810,31 |
| Awarie i bieżąca konserwacja | 582 403,92 | 583 642,78 | 1 166 046,70 |
| Wymiana zaworów grzejnikowych | 0,00 | 43 183,88 | 43 183,88 |
| Wymiana pionów wodnych i gazowych | 0,00 | 15 800,14 | 15 800,14 |
| Remont instalacji elektrycznej | 0,00 | 44 836,59 | 44 836,59 |
| Roboty remontowe konserwatorów | 79 834,59 | 31 250,93 | 111 085,52 |
| Wymiana instalacji zimnej wody w piwnicach | 6 592,22 | 0,00 | 6 592,22 |
| Drobne remonty wykonane przez ZPiUP | 271 621,12 | 200 960,66 | 472 581,78 |
| Naprawy śmietników, placów zabaw, inne | 3 872,41 | 35 152,45 | 39 024,86 |
| Docieplenie stropów piwnic | 26 643,10 | 0,00 | 26 643,10 |
| Wymiana i mocowanie pochwytów w klatkach schodowych | 12 657,58 | 26 577,07 | 39 234,65 |
| Roboty ogólnobudowlane | 55 915,02 | 231 649,06 | 287 564,11 |
| Roboty dekarские: obróbka wiatrolapów | 0,00 | 45 572,69 | 45 572,69 |
| Malowanie klatek schodowych | 74 384,88 | 346 714,27 | 421 099,15 |
| Przeróbka balustrad | 28 221,00 | 21 165,45 | 49 386,45 |
| Modernizacja sieci azart | 6 308,00 | 0,00 | 6 308,00 |
| Wymiana stolarki: drzwi wejściowe, okienka piwniczne | 32 076,00 | 99 605,17 | 131 681,17 |
| Montaż nawiewników lub wkładów kominowych | 4 444,73 | 0,00 | 4 444,73 |
| Płukanie instalacji kanalizacyjnej | 99 132,69 | 163 373,60 | 262 506,29 |
| Windy – modernizacja | 314 938,88 | 115 086,24 | 430 025,12 |
| Windy – modernizacja (częściowo ze środków unijnych) | 731 700,00 | 0,00 | 731 700,00 |
| Modernizacja klatek schodowych (częściowo. ze środków unijnych) | 307 888,28 | 195 151,72 | 503 050,00 |
| Modernizacja instalacji c.o. w poziomie piwnic | 229 724,30 | 214 792,09 | 444 516,39 |
| Modernizacja instalacji c.o. (częściowo ze środków unijnych) | 206 445,36 | 0,00 | 206 445,36 |
| Modernizacja systemu pozyskania ciepła | 155 083,95 | 250 509,52 | 405 593,47 |
| Modernizacja instalacji gazowej | 50 000,00 | 0,00 | 50 000,00 |
| Remont schodów terenowych | 0,00 | 42 078,59 | 42 078,59 |
| Docieplenie stropodachów | 43 000,00 | 0,00 | 43 000,00 |
| Budowa wiatrolapów | 83 315,00 | 50 808,80 | 134 123,80 |
| Chodniki, zatoki postojowe, parkingi | 49 282,00 | 54 605,90 | 103 887,90 |
| Remonty ulic | 6 936,14 | 0,00 | 6 936,14 |
| Remont oświetlenia osiedlowego | 24 661,50 | 16 945,79 | 41 607,29 |
| Remont dachu i pokrycia dachowego | 46 107,71 | 0,00 | 46 107,71 |
| Remont elementów zewnętrznych budynku | 130 247,03 | 272 965,44 | 403 212,47 |
| Legalizacja ciepłomierzy | 0,00 | 77 427,00 | 77 427,00 |
| Wymiana wodomierzy ze zdalnym odczytem | 99 172,71 | 217 824,61 | 316 997,32 |
| Pozostałe wydatki (lokale użytkowe i inne) | 7 519,76 | 18 424,96 | 25 944,72 |
| Stan funduszu na dzień 31.12.2013 r. | | | 908 351,20 |

Średnia wysokość stawki na fundusz remontowy w miesięcznych opłatach za mieszkanie (przykładowe mieszkanie o powierzchni użytkowej 48 m²) wynosi 1,56 zł/1m² pow. użyt. mieszkania, co stanowi 13,28% opłaty czynszowej. Stawki opłat na fundusz remontowy w 2013 r. określone zostały w uchwale Rady Nadzorczej nr 63/2012 r. z dnia 29.08.2012 r. i w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zostały zróżnicowane miesięcznie od 0,60 zł (w budynkach nowych oddanych do użytkowania w 2009 r. przy ul. Iwaskiewicza 22A, 22B, 22C) do 3,10 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 2013 r. 85,64% całego funduszu. Pozostała kwota funduszu remontowego powstała z dodatkowych odpisów, wpływów z lokali użytkowych, a ponadto z dotacji unijnych.

Remonty prowadzone są zgodnie z rzeczowo-finansowym planem robót.

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.

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.

W 2007 r. zakończono prace termomodernizacyjne budynków mieszkalnych w zakresie docieplenia budynków, a 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 przesył. Wykonanie finansowe remontów za 2013 rok przedstawia tabela nr 5.

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 2013 r. na remonty budynków mieszkalnych wykonane przez obcych wykonawców przeznaczono kwotę 38 196 76,65 zł, tj. 52,92% ogółem wydatkowanej kwoty z funduszu remontowego. Wykonawców wyłaniano w drodze przetargów. Załącznik nr 5 przedstawia wykonanie funduszu remontowego za 2013 r. w powiązaniu z wpływami z tytułu czynszu z uwzględnieniem zaległości czynszowych.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2013 r. Spółdzielnia nie realizowała inwestycji mieszkaniowych.

Łączne nakłady inwestycyjne w 2013 r. w wysokości 663 758,32 zł dotyczyły nabycia środków trwałych oraz

przebudowy (m.in.: sieć ciepła, węzły cieplne, monitoring kotłowni, sprzęt komputerowy, miniciągnik). W ramach poniesionych nakładów inwestycyjnych w 2013 r. rozpoczęto przebudowę wymien-nikowni przy ul. Warszawskiej 66A na obiekt usługowy (szkołę tańca) o powierzchni użytkowej 221,08 m².

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I KREDYTOWE

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

Na koniec 2013 r. kwota zadłużenia czynszowego wyniosła łącznie 2 451 432,16 zł i zmniejszyła się w stosunku do zadłużeń na 31 grudnia 2012 roku o 44 833,78 zł, z czego w zakresie lokali mieszkalnych (tabele nr 6 i 7) kwota zadłużenia wynosiła 2 024 820,60 zł – nastąpiło zmniejszenie zadłużenia o 113 923,65 zł.

Zadłużenie lokali mieszkalnych z tytułu opłat czynszowych w 2013 r. zmalało o 113 923,65 zł, tj. o 5,33%, a liczba osób zalegających z opłatami zmniejszyła się o 351 osób, tj. o 9,59 %. Największy spadek zadłużenia nastąpił w przedziale od 9 do 11 miesięcy oraz w przedziale do 3 miesięcy. Natomiast największy wzrost zadłużenia nastąpił przy zadłużeniach od 3 do 9 miesięcy. Spółdzielnia podjęła wszelkie działania w celu wyegzekwowania zadłużeń łącznie z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, uzyskaniem wyroku eksmisji z lokalu oraz uzyskaniem 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 6. Liczba mieszkań z zaległościami w latach 2012 i 2013 w wymiarze naliczeń miesięcznych

| Liczba miesięcy | Liczba mieszkań | | Dynamika % | |
|-----------------|-----------------|--------------|------------|-------------|
| | 31.12.2012 | 31.12.2013 | wzrost | spadek |
| do 2 | 3 164 | 2 827 | | 10,65 |
| 2 – 3 | 216 | 165 | | 23,61 |
| 3 – 4 | 96 | 114 | 18,75 | |
| 4 – 5 | 59 | 71 | 20,34 | |
| 5 – 7 | 59 | 80 | 33,60 | |
| 7 – 9 | 20 | 23 | 15,00 | |
| 9 – 11 | 23 | 8 | | 65,22 |
| 11 – 14 | 11 | 11 | 0 | 0 |
| 14 i więcej | 44 | 42 | | 4,50 |
| Razem | 3 692 | 3 341 | | 9,51 |

Tabela 7. Wysokość zaległości czynszowych w latach 2012–2013 według okresów zalegania

| Liczba miesięcy | Kwota zaległości w zł | | Dynamika % | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|------------|-------------|
| | 31.12.12 r. | 31.12.2013 | wzrost | spadek |
| do 2 | 665 891,41 | 589 604,97 | | 11,46 |
| 2 – 3 | 218 351,65 | 150 086,86 | | 31,26 |
| 3 – 4 | 139 416,81 | 153 857,76 | 10,36 | |
| 4 – 5 | 106 903,57 | 127 366,10 | 19,14 | |
| 5 – 7 | 141 036,17 | 174 927,70 | 24,03 | |
| 7 – 9 | 73 005,73 | 79 360,96 | 8,71 | |
| 9 – 11 | 91 574,31 | 40 648,95 | | 55,61 |
| 11 – 14 | 51 865,74 | 53 594,16 | 3,33 | |
| 14 i więcej | 650 698,86 | 655 373,14 | 0,72 | |
| Razem | 2 138 744,25 | 2 024 820,60 | | 5,33 |

Z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego kwota zaległości wyniosła 77 402,85 zł.

Kwota zadłużenia w spłacie kredytów mieszkaniowych w 2013 roku zwiększyła się o 2 280,49 zł, tj. o 3,04%, jednakże zmniejszyła się liczba osób zalegających ze spłatą kredytu o 9 osób, tj. o 12,86%.

Tabela 8. Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2012 i 2013

| Liczba miesięcy | Kwota zaległości w zł | | Dynamika % | |
|-----------------|-----------------------|------------------|-------------|--------|
| | 31.12.2012 | 31.12.2013 | wzrost | spadek |
| do 3 | 11 725,37 | 13 409,75 | 14,37 | |
| 4 – 6 | 6 982,40 | 4 623,32 | | 33,79 |
| 7 – 10 | 1 759,10 | 4 103,74 | 133,28 | |
| powyżej 11 | 54 655,49 | 55 266,04 | 1,12 | |
| Razem | 75 122,36 | 77 402,85 | 3,04 | |

W ogólnej kwocie zadłużenia zaległości z tytułu opłat za dostawę mediów stanowią około 72,60% całej kwoty zadłużenia, tj. około 1 470 000 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 0,39 zł/m² miesięcznie obciążając dodatkowo mieszkańców uiszczających opłaty regularnie.

W lokalach użytkowych w 2013 r. zaległości w opłatach czynszowych wyniosły 426 611,56 zł – nastąpił wzrost zadłużenia w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 69 089,87 zł, tj. o 19,32%.

W ostatnich latach 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 miesięcznego naliczenia opłat z 11,13% w 1998 r. do 6,45% w 2013 r., co obrazuje tabela nr 9.

Tabela 9. Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998–2013

| 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 |

W celu zmniejszenia zadłużenia w 2013 r. prowadzono następujące działania:

- Skierowano do sądu 49 pozwów o spłatę zadłużenia.
- Wysłano 810 upomnień i wezwań do zapłaty.
- Wysłano salda na dzień 31.12.2012 r. oraz na dzień 30.06.2013 r. w całych zasobach OSM.
- Na wniosek 98 dłużników Zarząd podjął decyzje o rozłożeniu na raty spłaty przez nich zaległości.
- Informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – z dodatku skorzystało 410 osób na ogólną kwotę 439 173,16 zł.
- Zarząd składał wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członków ze Spółdzielni za notoryczne zadłużenia. W 2013 r. wykluczono 8 osób – żadna z wykluczonych osób nie złożyła odwołania do Walnego Zgromadzenia.

- Spółdzielnia ma podpisaną umowę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor o umieszczeniu w wykazie InfoMonitora osób zalegających z wnoszeniem opłat za mieszkanie – w 2013 r. 106 osób powiadomiono o zamiarze wpisania ich do InfoMonitora, z tego:
 - 56 osób spłaciło zadłużenia,
 - 46 osób zostało wpisanych do InfoMonitora,
 - 4 osobom wstrzymano wpis do InfoMonitora po ich wystąpieniu do Zarządu z wnioskiem o rozłożenie spłaty na raty.
- W 2013 r. przeprowadzono 2 eksmisje. Były to eksmisje do lokali socjalnych Spółdzielni w budynku przy ul. Poprzecznej 20. Spółdzielnia ma jeszcze 19 wyroków sądowych z orzeczonymi eksmisjami, w tym 15 eksmisji orzeczono z przyznaniem lokalu socjalnego, który powinna zapewnić Gmina. W związku z tym Spółdzielnia oczekuje na udostępnienie lokali socjalnych przez Urząd Miasta.
- Według stanu na dzień 31.12.2013 r. toczy się postępowanie o sprzedaż 18 mieszkań w drodze licytacji komorniczej, w tym:
 - 7 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła,
 - 11 na wniosek Spółdzielni (w tym 6 prawomocnych wyroków sądowych, 5 wszczętych egzekucji z nieruchomości na podstawie nakazów zapłaty).
- Z 18 prowadzonych spraw dotyczących sprzedaży mieszkań w drodze licytacji komorniczej:
 - 14 egzekucji komorniczych jest w toku (z tym że 5 mieszkań nie sprzedano, mimo kilkakrotnie przeprowadzonych licytacji,
 - 4 egzekucje zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach.
- W 2013 r. sprzedano 6 mieszkań, gdzie egzekucja toczyła się z ograniczonego prawa do lokalu mieszkalnego, a 2 licytacje wstrzymano (spłata 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.

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 Mleczna.

W 2013 r. 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 opiekuńczą.

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 2013 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, imprezy taneczno-rozrywkowe 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 i tańcu ludowym, breakdance, hip-hop.

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 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 Chór „Tęcza”, który w 2012 roku obchodził 45-lecie swego istnienia. Chórzyści – obecnie w większości seniorzy – śpiewają nie tylko dla olsztynian, lecz występują także na różnorodnych konkursach i przeglądach chórów w różnych miastach Polski, zdobywając nagrody i wyróżnienia.

W ramach działalności sportowo-rekreacyjnej prowadzone były zajęcia aerobiku, zumbi, fitness z elementami calaneticsu, pilatesu, ćwiczenia rehabilitacyjne dla amatek, gimnastyka rekreacyjna dla osób z problemami zdrowotnymi układu narządów ruchu, krążenia, schorzeniami kręgosłupa.

Wielkim powodzeniem cieszyły się zajęcia w siłowni, tenis stołowy, capoeira, joga.

Ogółem z proponowanych form pracy stałej skorzystało 5 499 osób dorosłych oraz 4 357 dzieci i młodzieży.

W 2013 r. koszty poniesione na utrzymanie działalności Spółdzielczego Domu Kultury wyniosły 368 025,35 zł i były wyższe od kosztów poniesionych w 2012 r. o 27 209,96 zł ze względu na koszty amortyzacji środków trwałych przekazanych do użytku w sierpniu 2012 roku (w 2012 r. amortyzacja była naliczona tylko za 4 miesiące, a w 2013 r. za 12 miesięcy). W 2011 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 14/11 z dnia 23 lutego 2011 r., podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni, zostały połączone dwa odrębnie działające domy kultury w jedną jednostkę organizacyjną pod nazwą Spółdzielczy Dom Kultury, składający się z klubów „Astra” i „Alternatywa”. Prowadzą one nadal działalność kulturalną, oświatową i rekreacyjną dla mieszkańców Spółdzielni, a także innych mieszkańców miasta.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans Spółdzielni na 31.12.2013 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 145 253 934,31 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wykazuje wynik finansowy netto w kwocie 450 988,37 zł.

Wynik finansowy za 2013 rok

Działalność Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie w 2013 r. zamknęła się wynikiem dodatnim w wysokości 1 142 490,78 zł, z tego:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi – nadwyżką przychodów nad kosztami (wynik dodatni) w wysokości 691 502,41 zł;
- pozostała działalność Spółdzielni – wynikiem dodatnim w wysokości 450 988,37 zł netto.

Zestawienie wyniku osiągniętego na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ostatnich pięciu latach z wynikiem osiągniętym w roku 2013 przedstawia się następująco:

| | |
|-----------|-----------------|
| w 2009 r. | + 246 100,64 zł |
| w 2010 r. | + 190 599,33 zł |
| w 2011 r. | + 456 083,72 zł |
| w 2012 r. | + 421 117,83 zł |
| w 2013 r. | + 691 502,41 zł |

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 r. – 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 136 850 039,68 zł, co stanowi 94,21% aktywów; wartość majątku obrotowego wynosi 8 403 894,63 zł, czyli 5,79% aktywów, w tym należności 4 014 572,28 zł.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 124 864 714,60 zł i stanowią

w ich strukturze 85,96%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 9 097 216,94 zł, tj. 6,26%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 8 424 562,45 zł, to jest 5,80% pasywów.

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

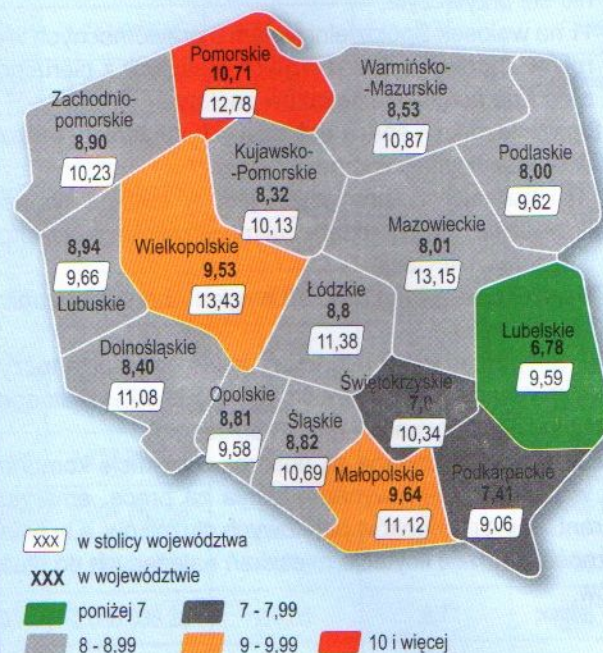
ZARZĄD OSM

Zarząd pragnie serdecznie podziękować wszystkim członkom spółdzielczych organów samorządowych, pracownikom oraz firmom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wszelkich działań w 2013 roku.

Załącznik 1a do Sprawozdania Zarządu za rok 2013

Maksymalna miesięczna stawka czynszu w zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania w poszczególnych stolicach województw i województwach obliczona jako 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej przez wojewodów, w pierwszym kwartale 2014 roku:

Maksymalna miesięczna stawka czynszu za mkw. powierzchni w zł



źródło: Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, dane dotyczą pierwszego kwartału 2014 r.

Z czynszu – wg ustawy o ochronie praw lokatorów – mogą być pokrywane wydatki mieszkaniowe: podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie nieruchomości, remont bieżący, konserwacja i utrzymanie techniczne budynku, utrzymanie zieleni oraz pomieszczeń wspólnych, koszty zarządzania; opłaty za: utrzymanie czystości, windę, antenę zbiorczą i domofon; maksymalnie 1,5% nakładów na budowę albo zakup lokalu lub 10% wydatków na podniesienie jego standardu w skali roku. **Lokator może żądać podania na piśmie powodów wprowadzenia podwyżki tylko wtedy, gdy w efekcie czynsz przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.**

Poza czynszem lokator wnosi opłaty za media: energię ciepłą, gaz, wodę i ścieki.

W OSM średnia wysokość opłat za mieszkanie (biorąc pod uwagę podane wyżej składniki) wynosi 3,31 zł/m².