



SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2017

W roku 2017 skład Rady Nadzorczej, wybrany na kadencję 2016–2019 podczas VIII Walnego Zgromadzenia w 2016 roku, uległ zmianie: z powodu utraty członkostwa w OSM – odeszli Eugeniusz Krogul oraz Ryszard Kudy, zaś wszedł do Rady Mieczysław Królicki.

Skład Rady Nadzorczej OSM w 2017 roku:

Magdalena Biryło – przewodnicząca Rady Nadzorczej;
Piotr Matusiewicz – zastępca przewodniczącej RN, członek komisji technicznej;
Waldemar Nieżorawski – sekretarz RN;
Alicja Kochmańska – przewodnicząca komisji rewizyjnej;
Wiktoria Szemplińska – przewodnicząca komisji mieszkaniowej;
Witold Rodzewicz – przewodniczący komisji technicznej;
Dariusz Dragan – członek komisji rewizyjnej;
Eugeniusz Krogul – członek komisji mieszkaniowej (do kwietnia);
Mieczysław Królicki – członek komisji technicznej (od maja);
Ryszard Kudy – członek komisji mieszkaniowej (do września);
Stefan Lisiecki – członek komisji mieszkaniowej;
Jan Mickun – członek komisji technicznej;
Iwona Ogrodowczyk – członek komisji mieszkaniowej;
Grzegorz Rachubka – członek komisji technicznej i rewizyjnej;
Krzyszyna Redzepi – członek komisji rewizyjnej;
Zofia Siemianowska – członek komisji rewizyjnej;
Krzyszyna Uzdowska – członek komisji mieszkaniowej;
Paweł Waszećnik – członek komisji technicznej.

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

Rada Nadzorcza OSM w 2017 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 2017 roku było łącznie 11 protokolowanych posiedzeń plenarnych, na których frekwencja wyniosła 85,8%.

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji oraz zgodnie z planem pracy na rok 2017, podjęła łącznie 74 uchwały.

Dotyczyły one następujących spraw:

- Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

- Uchwalenie stawek opłat za lokale użytkowe zajmowane na zasadzie prawa odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie parkingów: przy ul. Profesorskiej, Porannej, Iwaskiewicza 18 i 30; Żołnierskiej – Nowej Niepodległości; Iwaskiewicza 14; Gotowca 21; Jeziornej.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie pomieszczeń wspólnych – wózkowni w zasobach OSM.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów, a także uchwalanie zmian do tego planu.
- Uchwalenie rocznego planu kosztów i sprzedaży Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych.
- Uchwalenie rocznego funduszu płac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działkach należących do OSM: przy ul. Narutowicza na rzecz Polskiej Spółki Gazowniczej; przy ul. Iwaskiewicza na rzecz Przedsiębiorstwa „Energa-Operator”; przy ul. Puszkina na rzecz MPEC Sp. z o. o. w Olsztynie.
- Wyrażenie zgodny na nabycie od PWiK nakładów poniesionych na budowę hydroforni przy ul. Barczewskiego.
- Wyrażenie zgody na wystąpienie o dofinansowanie ze środków unijnych zastosowania ogniów fotowoltaicznych oraz pomp ciepła do pozyskania ciepła na podgrzanie wody użytkowej.

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

- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- „Regulamin korzystania z wózkowni oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji”.
- „Regulamin korzystania z wyodrębnionych płatnych parkingów, usytuowanych na terenie OSM – których Spółdzielnia jest właścicielem lub zarządcą”.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”.

- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat na ich pokrycie”.
- Nowelizacja „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w OSM”.
- Ponadto, w związku z budową mieszkań w systemie deweloperskim, Rada Nadzorcza uchwaliła regulaminy dla tych nieruchomości:
- „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wybudowanych w systemie deweloperskim oraz ustalania opłat na ich pokrycie”.
- „Regulamin wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków...”.
- „Regulamin rozliczania energii ciepłej...”.
- „Regulamin rozliczania kosztów energii elektrycznej użytku ogólnego oraz kosztów eksploatacji dźwigów...”.
- „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym...”.
- „Regulamin określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale...”.

W wyniku nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rady nadzorcze spółdzielni utraciły prawo wykluczania członków za zadłużenia w opłatach za mieszkanie, tracąc tym samym wpływ na mobilizację członków do wykonywania obowiązku opłacania kosztów utrzymania mieszkań. Spółdzielnia za zadłużenia czynszowe kieruje bezpośrednio pozwy do sądu.

Rada, pełniąc statutowe funkcje kontrolne, szczegółowej analizie poddała następujące zagadnienia, podejmując w wymienionych sprawach stosowne uchwały:

- Analiza i aktualizacja struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz ustalenie liczby członków Zarządu.
- Realizacja planu finansowo-gospodarczego za pierwsze półrocze i za cały rok obrachunkowy.
- Wykonanie planu remontów i rozliczenie funduszu remontowego za pierwsze półrocze i za cały rok.
- 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, następnie przyjęcie sprawozdania biegłego z przeprowadzonego badania.
- Kwartalna ocena pracy Zarządu i poszczególnych jego członków.
- Przyjęcie raportu biegłego rewidenta z przeprowadzonego rocznego sprawozdania finansowego.

W roku 2017 została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni za okres od 1.01.2014 r. do 31.12.2016 r. Lustratorzy nie wykazali żadnych uchybień czy nieprawidłowości, oceniając pozytywnie całokształt działalności Spółdzielni i nie zgłosili wniosków do Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z przebiegiem prac organizacyjnych i budowlanych dotyczących przebudowy byłego internatu wojskowego przy ul. Leśnej 2 na budynek wielorodzinny, przeznaczony dla osób starszych. Podjęła w tej sprawie cztery uchwały.

Rada Nadzorcza systematycznie zapoznawała się i akceptowała działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni w sprawie gospodarowania odpadami komunalnymi, zmierzające do przyjęcia wspólnie z Radą Miasta i prezydentem Olsztyna takich uregulowań,

które oparte byłyby na równym traktowaniu wszystkich mieszkańców miasta, bez dyskryminowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego (działania te przedstawione zostały w Sprawozdaniu Zarządu z działalności OSM za rok 2017).

Rada Nadzorcza 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 2017).

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.

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 2017 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 2017, 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 2017 wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18 kwietnia 2018 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 zgłoszenia mieszkańca do sekretariatu OSM

członkowie Zarządu OSM

prezes **Jerzy Okulicz**

wiceprezes ds. ekonomicznych **Mieczysław Budny**

dyrektor ds. administracyjno-technicznych

Tomasz Domański

Działalność w 2017 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sprawozdanie Zarządu

CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 7063 członków (w stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego nastąpił wzrost liczby członków o 1465), w tym:

- 6 966 członków mieszkających (wzrost o 2359),
- 97 członków posiadających lokale użytkowe, garaże lub inne.

Istotny wpływ na wzrost liczby członków OSM wywarła nowelizacja przepisów w postaci ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. W wyniku nowelizacji przepisów, które weszły w życie z dniem 9.09.2017 r. nastąpiły zmiany w zakresie liczby członków Spółdzielni, a mianowicie:

- na członków Spółdzielni przyjęto 2625 osób,
- skreślono z rejestru członków 1100 osób, w tym 261 członków oczekujących.

Główne kierunki działania na 2017 rok określiła uchwała programowa podjęta przez IX Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniach od 15 maja do 18 maja 2017 r.

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

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2017 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

- Jerzy Okulicz** – prezes Zarządu od 1.08.1997 r.
Wacław Lisowski – zastępca prezesa ds. technicznych i inwestycji od 24.09.1997 r. do 31.01.2017 r.
Mieczysław Budny – zastępca prezesa ds. ekonomicznych – główny księgowy od 31.12.2013 r.

W 2017 r. Zarząd odbył 39 protokolowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegialne uchwały i decyzje.

W sprawach członkowsko-mieszkaniowych podjęto 4002 decyzje dotyczące:

- ✓ przyjęcia w poczet członków,
- ✓ skreślenia z rejestru członków.

Windykację należności związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych (180 decyzji) prowadzono poprzez:

- ✓ 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,
- ✓ przejęcie mieszkania po drugiej licytacji komorniczej.

Przeprowadzono przetargi na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych z odzysku: przy ul. Kwiatowej 14 w Dywitach, przy ul. Żołnierskiej 12B i ul. Lengowskiego 17 w Olsztynie, a ponadto **przeprowadzono nabór ofert na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych** przy ul. Porannej 8B w Olsztynie.

W zakresie gospodarki lokalami użytkowymi i mieszkaniowymi podjęto 107 decyzji, w tym w sprawach:

- ✓ zmiany wysokości stawki czynszu najmu w lokalach użytkowych oraz dzierżawy terenu,
- ✓ rozłożenia na raty lub przesunięcia terminu spłaty zadłużenia w opłatach za lokal użytkowy,
- ✓ skierowania pozwów do sądu o nakaz zapłaty,
- ✓ rozpatrywania ofert oraz zawarcia umowy sprzedaży lokali mieszkalnych,
- ✓ zawarcia umowy najmu na mieszkanie oraz zawarcia umowy na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- ✓ zawarcia, zmiany warunków lub rozwiązania umowy najmu lokali użytkowych, miejsc postojowych oraz pomieszczeń wspólnych ogólnego użytku,
- ✓ remontu lokali użytkowych,
- ✓ dzierżawy terenu.

W zakresie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Zarząd podjął łącznie 147 decyzji, które dotyczyły wykonania robót zgodnie z planem remontów.

W zakresie dostawy ciepła podjęto 37 decyzji, które dotyczyły:

- ✓ zmiany współczynników redukcyjnych Rm,
- ✓ 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,
- ✓ legalizacji ciepłomierzy;

W zakresie dostawy wody, utrzymania sieci wodno-kanalizacyjnej Zarząd podjął 21 decyzji dotyczących:

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

Podjęto 32 decyzje dotyczące inwestycji „Leśna 2”.

Gospodarka finansowa była prowadzona zgodnie z planem gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Podlegała ona systematycznym analizom okresowym. Okresowe sprawozdania finansowe Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej. Roczne sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez biegłego rewidenta i biegły rewident sporządził sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego. Po przedstawieniu sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z badania Radzie Nadzorczej sprawozdanie finansowe będzie przedłożone do zatwierdzenia X Walnemu Zgromadzeniu Członków OSM.

Warunki dostawy mediów i usługi komunalne (woda i ścieki, energia ciepła, energia elektryczna, gaz, wywóz odpadów komunalnych) były przedmiotem stałego zainteresowania Zarządu. Prowadzono analizy pod kątem ilości 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 ciepłowniczych, opomiarowania zużycia ciepła i wody.

GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI

Z dniem 1 lipca 2013 r. z mocy ustawy z dnia 13 września 1996 r. 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 prawnymi, 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 oraz ich egzekwowanie należy do Prezydenta Olsztyna oraz Rady Miasta Olsztyna. Prezydent i Radni Miasta Olsztyna pozostali bierni wobec propozycji Spółdzielni dotyczących m.in. likwidacji odpowiedzialności zbiorowej w procesie segregacji odpadów komunalnych na nieruchomościach budownictwa wielorodzinnego.

Po wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 16.06.2016 r., który unieważnił decyzję Prezydenta Olsztyna, a tym samym potwierdził stanowisko Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jednoznacznie stwierdzając w uzasadnieniu wyroku, iż: „Przyjęcie, że w przypadku, gdy jedynie część mieszkańców chciałaby zbierać odpady w sposób selektywny, konieczne jest uznanie, że w całej nieruchomości odpady zbierane będą nieselektywnie, Sąd uznaje za społecznie niesprawiedliwe i sprzeczne z założeniami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach”, Prezydent Olsztyna wydawał ponownie decyzje, które po kolei uchylało Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Decyzje Prezydenta Olsztyna wydane w stosunku do mieszkańców OSM określające wysokość zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za nieruchomości zamieszkałe za okres 1.07.2013 r.–31.01.2015 r. zostały już sześciokrotnie uchylone i przekazane do ponownego rozpoznania z powodu błędów formalnych i merytorycznych organu prowadzącego postępowanie, czyli. Prezydenta Olsztyna.

W tym miejscu należy przypomnieć przebieg sporu w zakresie umów cesji wierzytelności: Spółdzielnia, chcąc polubownie zakończyć spór (będący wynikiem wad legislacyjnych ustawy śmieciowej) w zakresie wpłat uiszczanych przez mieszkańców bezpośrednio na konto Urzędu Miasta Olsztyna oraz w związku z wejściem w życie od dnia 1 lutego 2015 r. ustawy z dnia 28 listopada 2014 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw, gdzie ustawodawca dopiero w tej nowelizacji jednoznacznie rozstrzygnął, iż to spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do składania deklaracji i uiszczania opłat, Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Prezydenta Olsztyna z propozycjami rozwiązania istniejącego sporu, przedkładając projekt porozumienia pismem z dnia 3.04.2015 r., projekt ugody przed SKO pismem z dnia 15.05.2015 r. oraz proponując spotkania prawników obu stron pismem z dnia 3.04.2015 r., w celu wypracowania jedno-

litego stanowiska, którego skutki byłyby jak najmniej uciążliwe dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego.

Ponieważ Prezydent Olsztyna nie wyraził zgody na żądania z wymienionych propozycji, Spółdzielnia, chcąc, by rozwiązanie przedmiotowego sporu było jak najmniej uciążliwe dla mieszkańców Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, nabyła w drodze umów cesji wierzytelności przysługujące jej mieszkańcom w stosunku do Gminy Olsztyn z tytułu nienależnego świadczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczanych w okresie od lipca 2013 r. do ok. połowy 2015 r. Gdyby Spółdzielnia nie zawarła tych umów cesji, jej mieszkańcy musieliby zwracać się indywidualnie do Urzędu Miasta z wnioskiem o zwrot nienależnie uiszczonych opłat za wywóz śmieci, a po uzyskaniu zwrotu przekazać te należności na konto Spółdzielni, która następnie przekazałaby je z powrotem na konto Urzędu Miasta. Podejmowane przez Spółdzielnię próby polubownego załatwienia sporu miały na celu rozwiązanie problemu co do spornego okresu. Zaproponowane przez Spółdzielnię formy rozliczenia się Urzędu Miasta Olsztyna z mieszkańcami i ze Spółdzielnią gwarantowałyby najszybsze (zgodne z przepisami prawa) zakończenie sprawy związanej z rozliczeniem należności przetrzymywanych przez Gminę Olsztyn, a ponadto umożliwiłyby uniknięcie kosztów związanych z dokonywaniem przelewów bankowych lub kosztów przekazów pocztowych oraz kosztów personelu Urzędu Miasta, jednocześnie nie obciążając dodatkowymi kosztami i obowiązkami mieszkańców. Niestety, Prezydent Olsztyna nie wyraził woli polubownego zakończenia sporu ani zawarcia ugody. Dlatego konieczne było skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Wyrokiem z dnia 10 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie przyznał rację Spółdzielni co do zasadności zawartych umów cesji i zobowiązał Gminę Olsztyn do wypłaty na rzecz Spółdzielni uiszczonych przez mieszkańców opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi. Gmina podtrzymując swoje bezpodstawne stanowisko, działając wbrew interesowi mieszkańców, złożyła apelację od powyższego wyroku. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z dnia 12 kwietnia 2017 r., ponownie zaproponowała Prezydentowi Olsztyna podpisanie porozumienia i w przypadku jego zawarcia, cofnięcie pozwu. W odpowiedzi Prezydent podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

Powyższy spór ostatecznie rozstrzygnął Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 21 kwietnia 2017 r., który oddalił apelację Prezydenta Olsztyna. Bezpodstawne stanowisko Prezydenta w tym zakresie oraz brak chęci porozumienia naraziło miasto na dodatkowe koszty procesu, które to opłaty w konsekwencji poniosą mieszkańcy Olsztyna. Jednak Prezydent, nie biorąc pod uwagę wyroków sądów dwóch instancji, złożył skargę kasacyjną w powyższej sprawie. Za sporządzenie skargi kasacyjnej Gmina (a tym samym jej wszyscy mieszkańcy) zapłaciła prywatnej kancelarii 30.750 zł (kwota ta widnieje w rejestrze umów i zobowiązań opublikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna). Sąd Najwyższy dnia 9.01.2018 r. potwierdził słuszność wyroków sądów I i II instancji odmawiając, przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Pomimo prawomocnych wyroków sądów, a także ignorując apele Spółdzielni do Prezydenta i Radnych Olsztyna o dostosowanie uchwał do obowiązujących przepisów prawa (oraz zaleceń Sądu) i zakończenia 5-letniego sporu, władze miasta nie podjęły żadnych działań w tym zakresie.

Wystąpienia Zarządu OSM ?

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

1. Apele do parlamentarzystów z woj. warmińsko-mazurskiego o podjęcie działań, które zapobiegą możliwości stosowania przez władze samorządowe zasady odpowiedzialności zbiorowej (gospodarowanie odpadami komunalnymi), dzielącej obywateli Polski na gorszych – zamieszkujących budownictwo wielorodzinne i lepszych – zamieszkujących budownictwo jednorodzinne.

2. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia możliwości samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych – ochrona własności lokali i miru domowego – wysłany do Ministra Infrastruktury i Budownictwa, Prezydenta RP oraz Ministra Sprawiedliwości.

Powyższa inicjatywa ustawodawcza miałaby na celu wprowadzenie regulacji prawnych, pozwalających na objęcie ochroną właścicieli, których lokale mieszkalne zostały samowolnie zajęte przez osoby trzecie, nie mające do tych lokali tytułu prawnego. Obecne przepisy prawa chronią bardziej samowolnych posiadaczy, aniżeli właścicieli lokali mieszkalnych. Zgodnie z obecną regulacją prawną, właściciel, chcąc odzyskać pełne władztwo nad lokalem mieszkalnym, musi przejść przez długotrwałą procedurę sądowo-egzekucyjną, co naraża go na koszty oraz nieodwracalną szkodę przy jednoczesnym zamieszkiwaniu z osobą obcą nieposiadającą meldunku ani umowy najmu lokalu. 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 byłaby zobowiązana do udowodnienia, iż posiada tytuł prawny do lokalu (np. umowę najmu, meldunek, zgłoszenie), a policja w takiej sytuacji byłaby zobowiązana do potwierdzenia np. meldunku danej osoby (w tym celu winna być stworzona centralna baza meldunków bądź zgłoszeń, do której dostęp miałaby policja, aby sprawdzić czy dana osoba przebywa w lokalu legalnie, tak jak zabezpieczone jest obecnie prawo własności samochodu). W razie stwierdzenia, iż osoba ta nie posiada tytułu prawnego do lokalu, a tym samym przebywa w nim bezprawnie, policja zobowiązana byłaby do jej usunięcia i podjęcia działań prawnych zgodnie z przepisami o zakłóceniu miru domowego.

Apele i wystąpienia Zarządu OSM do Prezydenta i Radnych Olsztyna oraz klubów radnych

1. Pismo do Przewodniczącej Rady Miasta Olsztyna i Radnych Miasta Olsztyna, z apelem o dostosowanie uchwał do obowiązujących przepisów prawa (oraz zaleceń Sądu) i zakończenia 5-letniego sporu w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn wraz z projektami uchwał.

2. Pismo do Prezydenta Olsztyna (do wiadomości Radnych Miasta Olsztyna) z propozycją koncepcji zagospodarowania terenu targowiska miejskiego przy ul. Grunwaldzkiej w Olsztynie. Prezydent podzielił pogląd Spółdzielni, że targowisko miejskie powinno być wizytówką województwa warmińsko-mazurskiego, jednakże wskazał, że aktualnie przedstawiona przez Spółdzielnię koncepcja znacząco wykracza poza możliwości finansowe Gminy Olsztyn.

GOSPODARKA

ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Liczba mieszkań administrowanych przez Spółdzielnię na koniec 2017 r. wynosiła 6 593.

Liczba mieszkań administrowanych przez Spółdzielnię, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności lokali na koniec 2017 r., wynosiła 2 790 i w porównaniu do stanu na koniec r. ubiegłego wzrosła o 54 mieszkania. Był to wzrost na poziomie r. 2016 (55 mieszkań).

Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe OSM – stan na dzień 31.12.2017 r.

Nazwa obiektu	ogółem	
	liczba	pow. m ²
Budynki wielorodzinne	227	318 478,20
Budynki jednorodzinne	1	92,50
Mieszkania, w tym:	6 593	318 570,70
mieszkania własnościowe	3 566	169 450,35
– w tym zajmowane bez tytułu prawnego	1	47,00
odrębna własność	2 790	138 296,98
mieszkania z zawartą umową nabycia od OSM w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu	9	528,22
mieszkania lokatorskie	150	7 052,78
– w tym zajmowane bez tytułu prawnego	14	676,60
mieszkania na umowę najmu	78	3 242,37
– w tym zajmowane tytułu prawnego	5	134,02
Lokale użytkowe, w tym:	192	20 700,84
najem	126	14 777,77
własnościowe	49	3 477,85
odrębna własność	17	2 445,22
Garaże, w tym:	290	4 765,49
najem	6	88,20
własnościowe	232	3 794,54
odrębna własność	52	882,75

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych wg łącznej powierzchni przedstawia się następująco:

- mieszkania własnościowe – 3 566 lokali (w tym 1 dom), które zajmowały łączną powierzchnię 169 450,35 m², stanowiącą 53,19% ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- mieszkania o ustanowionej odrębnej własności lokalu – 2 790 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 138 296,98 m², stanowiącą 43,41% powierzchni użytkowej. Wśród tej grupy lokali są 722 mieszkania, których właściciele nie są członkami Spółdzielni. Ponadto jest 9 mieszkań o łącznej powierzchni 528,22 m², tj. 0,17% powierzchni z zawartą umową nabycia z OSM w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu. Łącznie obie te grupy (2799 mieszkań) zajmują powierzchnię 138 825,20 m², co stanowi 43,58% powierzchni użytkowej mieszkań.

- mieszkania lokatorskie – 150 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 7 052,78 m², stanowiącą 2,21% ogólnej powierzchni użytkowej;
- mieszkania zajmowane na umowę najmu – 78 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 3 242,37 m², stanowiącą 1,02% ogólnej powierzchni użytkowej;

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w Spółdzielni było 19 mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego z powodu:

- wykluczenia ze Spółdzielni – 15 mieszkań (14 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 676,60 m², 1 mieszkanie własnościowe o powierzchni 47,00 m² z orzeczoną eksmisją),
- wypowiedzenia umowy najmu – 4 mieszkania o łącznej powierzchni 124,52 m².

Łącznie w 2017 r. Spółdzielnia odzyskała 4 mieszkania, z tego w 2017 r. na przetarg nieograniczony przeznaczono 3 mieszkania, a na 1 mieszkanie ogłoszono nabór ofert. W dyspozycji Spółdzielni jest 9 lokali przy ul. Poprzecznej 20 do zasiedlenia przez osoby posiadające orzeczoną eksmisję. W 2017 r. przeprowadzono dwie eksmisje na podstawie orzeczeń sądowych z lat ubiegłych.

Aktualne założenia organizacyjne OSM nie uwzględniają podziału zasobów spółdzielczych na dwa osiedla: Zatorze i Podgrodzie i w związku z tym administrowanie w zakresie spraw eksploatacyjno-remontowych odbywa się przez jedną Administrację.

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

W 2017 r. w ramach etatów służb własnych realizowano zadania:

- obsługa organów samorządowych OSM,
- obsługa członków Spółdzielni w zakresie:
 - spraw członkowsko-mieszkaniowych,
 - rozliczeń opłat za mieszkania,
 - 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,
- sprzątnięcie 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 Spółdzielni wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych:
 - Remondis Olsztyn Sp. z o.o. – pogotowie techniczne,
 - „Loma” Sp. z o.o. – dozór węzłów cieplnych i kotłowni gazowych,
 - „Oldźwig” s. c. – konserwacja dźwigów osobowych i pogotowie dźwigowe;
 - firmy specjalistyczne w zakresie usług: kominiarskich, instalacji gazowych i wentylacji, dezynfekcji i deratyzacji, indywidualnych rozliczeń ciepła, legalizacji ciepłomierzy, wymiany wodomierzy ze zdalnym odczytem, modernizacji wind,

- firmy budowlane oraz projektowe w zakresie remontów i inwestycji, a w tym m.in. w zakresie modernizacji: instalacji c. o. w poziomie piwnic, systemu pozyskania ciepła, instalacji gazowych.

Wybór wykonawców zewnętrznych dokonywany był zgodnie z procedurą przetargową określoną w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz OSM”.

Stawki opłat eksploatacyjnych na rok 2017 ustalono uchwałami Rady Nadzorczej OSM: nr 30/16 z dnia 7.09.2016 r. (obowiązująca od 1.01.2017 r.), nr 25/17 z dnia 19.04.2017 r. (obowiązująca od 1.08.2017 r.), nr 39/17 z dnia 28.06.2017 r. (obowiązująca od 1.10.2017 r.). W uchwałach 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 – dla nich stawki opłat eksploatacyjnych ustalono (zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r.) na poziomie wyższym o ok. 0,45 zł/m².

Tabela nr 2. Średni wymiar opłaty za mieszkanie na 31.12.2017 r.: przeciętne mieszkanie o pow. 48 m², opomiarowane, 4 osoby zamieszkałe

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
Zależne od Spółdzielni:		154,52	24,65
Eksploatacja	1,58 zł/m ²	75,84	12,10
Fundusz remontowy	1,56 zł/m ²	74,88	11,95
Antena zbiorcza	1,60 zł/mieszkanie	1,60	0,26
Domofon	2,20 zł/mieszkanie	2,20	0,35
Niezależne od Spółdzielni:		472,29	75,35
Centralne grzewanie	1,95 zł/m ²	93,60	14,93
Podgrzanie wody	21,79 zł/m ³	130,74	20,86
Zimna woda	9,95 zł/m ³	99,50	15,87
Woda do podgrzania	9,95 zł/m ³	59,70	9,52
Wywóz nieczystości	9,80 zł/osoba	39,20	6,25
Gaz	8,86 zł/osoba	35,44	5,65
Oświetlenie na klatkach	2,69 zł/mieszkanie	2,69	0,43
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/mieszkanie	1,82	0,29
Podatek od nieruchomości	0,09 zł/m ²	4,32	0,69
Splata kosztów wykupu gruntów od Gminy	0,11 zł/m ²	5,28	0,84
Łączny wymiar opłat		626,81	100

Opłaty za mieszkanie obejmujące stawki: eksploatacyjną, fundusz remontowy, antenę zbiorczą i domofon, energię elektryczną ogólnego użytku oraz podatek od nieruchomości w Spółdzielni w 2017 r. dla przeciętnego mieszkania o pow. 48 m² wyniosły 3,40 zł/m² i były niższe o 49,85% w stosunku do maksymalnych stawek czynszu w gminie Olsztyn, obliczanych jako 2,0% (w 2016 r.: 6,78 zł/1 m²) stawki odtworzeniowej (określonej w załączniku nr 1 do uchwały nr XIX/314/12 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Olsztyn na lata 2012–2016) oraz niższe o 70,82 % w stosunku

do przyjętej polityki czynszowej gminy Olsztyn (załącznik nr 1 do uchwały nr XXXII/514/17 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Olsztyn na lata 2017–2021) zmierzającej do ukształtowania czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu (w 2017 r.: 11,65 zł/m²).

W 2017 r. faktyczne średnie koszty eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zasobach OSM ukształtowały się na poziomie 1,65 zł/m², w tym:

- koszty utrzymania porządku i czystości budynku, terenu i zieleni: 0,72 zł/m²,
 - koszty ubezpieczenia budynków i inne niematerialne: 0,11 zł/m²
 - koszty przeglądów budynków zgodnie z prawem budowlanym: 0,03 zł/m²
 - koszty administrowania: 0,79 zł/m²
- Ogółem koszty eksploatacji: 1,65 zł/m²**

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były ze środków uzyskiwanych od mieszkańców, według stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 30/16 z dn. 7.09.2016 r. oraz z odpisów od lokali użytkowych, a ponadto z dodatkowego odpisu i z odszkodowań otrzymanych od firm ubezpieczeniowych.

Opłaty za eksploatację, za antenę i domofon w łącznej opłacie za mieszkanie stanowią 12,70%, a wpłaty na fundusz remontowy 11,95%, natomiast aż 75,35% wymiaru opłat za mieszkanie stanowią opłaty niezależne od Spółdzielni.

Opłaty niezależne od Spółdzielni są zależne od:

- MPEC – ceny za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
- Energa-Operator – ceny za energię elektryczną ogólnego użytku;
- Zakładu Gazowniczego (PGNiPG) – ceny za gaz;
- Prezydenta i Rady Miasta Olsztyna – stawki za odbiór nieczystości stałych (gospodarka odpadami komunalnymi)

mi) oraz wysokość podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;

- Prezydenta Miasta – ceny za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
- mieszkańców – ilość zużytych mediów, zwłaszcza ciepła do ogrzania mieszkania i podgrzania wody poprzez sposób gospodarowania tymi mediami.

ZUŻYCIE CIEPŁA I WODY

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje koszty związane z zużyciem ciepła, ponieważ koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz do podgrzania wody stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych i wynoszą około 35,8%. Tabela nr 3 przedstawia analizę porównawczą zużycia energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w poszczególnych latach od 2010 do 2017 r.

Dotychczasowe działania Spółdzielni pozwoliły na istotne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła. Ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody zmalała ze 172 052 GJ w 2010 r. do 149 902 GJ w r. 2017, czyli o 22 150 GJ, co stanowi oszczędność w 2017 r. o 12,87% (to jest o 1 039 942,50 zł), a ponadto w 2017 r. obniżono moc zamówioną w porównaniu do 2010 r. o 1,021 MW, co stanowi oszczędność o 5,76% (to jest o 97 802 zł). W przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkań ogrzewanych przez MPEC stanowi łączną oszczędność w opłatach za ciepło 0,31 zł/1m² miesięcznie i o tyle mniejszą stawkę opłat za centralne ogrzewanie za 1m² powierzchni mieszkania.

W 2010 r. dostawcy ciepła zapłacono 8 246 729 zł, a w 2017 r. 8 637 283 zł, czyli tylko o 4,74% więcej, pomimo stałego wzrostu stawek opłat za ciepło wprowadzanych przez MPEC w okresie od 2010 r. do 2017 r. o 19,80%.

Tabela nr 3. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w OSM w latach 2010–2017

Wyszczególnienie	Rok								Zmiana (%)	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 2010	2017 2016
Procentowy udział mieszkań z podzielnikami	99,52	99,61	99,61	99,02	99,30	99,33	99,46	99,55	0,03	0,09
Zużycie ciepła ogółem w GJ	172052	151306	154023	147363	141172	134319	147372	149902	-12,87	1,72
w tym:										
na c.o.	115497	95216	100402	96248	89712	81816	94278	96007	-16,87	1,83
na c.w.	56555	56090	53621	51115	51460	52504	53094	53822	-4,83	1,37
Moc zamówiona w MW	17,725	16,621	16,871	16,508	16,486	16,609	16,76	16,704	-5,76	-0,33
Koszt energii cieplnej wg MPEC w zł	8246729	7514200	7988695	7792344	7737127	7654749	8365596	8637283	4,74	3,25
w tym:										
opłaty stałe za MW i abonament	1774285	1746971	1738831	1740559	1678108	1564402	1567060	1600086	-9,82	2,11
koszt 1 MW/m-c	8341,72	8758,85	8588,86	8786,44	8482,49	7849,17	7791,55	7982,55	-4,31	2,45
opłaty zmiennej za GJ	6475246	767229	6249864	6051785	6059019	6090347	6798536	7037198	8,68	3,51
koszt 1 GJ	39,19	38,12	40,58	41,07	42,92	45,34	46,13	46,95	19,80	1,78
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. w zł/1m ²	1,47	1,21	1,41	1,29	1,25	1,18	1,44	1,48	0,68	2,78
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. w zł/1m ³	16,55	16,12	17,42	16,48	18,42	19,12	18,89	20,73	25,26	9,74

Przedstawiona analiza wykazała skuteczność bieżących działań podejmowanych przez Spółdzielnię w celu ciągłego obniżania kosztów ciepła poprzez modernizację węzłów ciepła, modernizację instalacji c.o. w poziomie piwnic, budowę wiatrolapów, docieplenie stropodachów, a ponadto dostosowywanie (obniżanie) mocy zamówionej do aktualnych potrzeb.

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 6 593 mieszkań w 6 567 mieszkaniach (tj. 99,61%) są zainstalowane wodomierze indywidualne, a bez

wodomierzy na dzień 31 grudnia 2017 r. było zaledwie 6 mieszkań oraz 20 lokali socjalnych przy ul. Poprzecznej 20. Spółdzielnia realizuje program wymiany dotychczasowych wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym (bez potrzeby bezpośredniego odczytu przez pracownika Spółdzielni). Aktualnie już 89,65% mieszkań jest wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym, co ułatwia odczyt i rozliczenie zużycia wody.

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich ośmiu lat, oprócz oszczędności w zakresie zużycia ciepła następuje zmniejszenie zużycia wody w Spółdzielni. W 2017 r. w porównaniu do 2010 r. zużycie wody zmniejszyło się o 114 238 m³ wody, to jest o 20,90%, a cena wody w tym okresie wzrosła aż o 27,34%.

Tabela 4. Zużycie mediów w latach 2010–2017 w zasobach OSM

Media	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ciepło GJ	172052	151306	154023	147363	141172	134319	147372	149902
Gaz m ³	352282	323226	323427	317026	294944	286622	275392	271740
Elektr. kWh	271144	272844	254498	280646	254271	248835	251453	256406
Woda m ³	546582	528995	522169	499123	468684	455638	440484	430842

Tabela 5. Koszty mediów w latach 2010–2017 w zasobach OSM

Media	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ciepło zł/GJ	47,93	49,66	51,87	52,88	54,81	56,99	56,77	57,62
Gaz zł/m ³	1,92	2,08	2,40	2,16	2,33	2,36	2,14	1,99
Elektr. zł/kWh	0,606	0,665	0,654	0,695	0,696	0,712	0,740	0,755
Woda zł/m ³	7,68	8,46	8,69	8,93	9,15	9,50	9,78	9,95

REMONTY I KONSERWACJE

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego. Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynku, od 2001 r. 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 zróżnicowane pod względem zakresu i kosztów robót.

Najwięcej budynków, aż 150, co stanowi 66,08% całych zasobów Spółdzielni, powstało w latach 60.–70. ubiegłego wieku, mają powyżej 35 lat, zaś najmniej (tylko 4) jest budynków w wieku 6–10 lat.

Utrzymanie prawidłowego stanu zasobów mieszkaniowych, zwłaszcza najstarszych, wymaga coraz większych nakładów finansowych. Ze względu na zwiększenie zakresu niezbędnych remontów oraz wzrost kosztów spowodowany m.in. wzrostem płacy minimalnej pracowników zatrudnionych u wykonawców remontów (z 1 680,00 zł w 2014 r. do 2 000,00 zł w 2017 r., to jest wzrost o 19,05%) wielkość naliczanego funduszu remontowego, a z drugiej strony ograniczone moce przerobowe wykonawców – spowodowane sytuacją na rynku pracy – nie pozwalają na wykonanie pełnego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych w krótkim czasie.

Średnia wysokość stawki na fundusz remontowy w miesięcznych opłatach za mieszkanie (przykładowe mieszkanie o powierzchni użytkowej 48 m²) wynosi 1,56 zł za

1m² powierzchni użytkowej mieszkania, co stanowi 11,95% opłat za mieszkanie. Stawki opłat na fundusz remontowy w 2017 r. ustalone zostały uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/16 z dnia 7.09.2016 r. i w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zostały zróżnicowane miesięcznie w zależności od wieku budynków od 1,10 zł w budynkach nowych do 2,60 zł w budynkach starych.

Tabela nr 6. Wiek budynków w zasobach OSM wg stanu na 31.12.2017 r.

Wiek budynków	Ogółem w OSM	Udział w strukturze (%)
do 5 lat	0	0,00
od 6 do 10 lat	4	1,75
od 11 do 15 lat	13	5,73
od 16 do 20 lat	11	4,85
od 21 do 25 lat	11	4,85
od 26 do 30 lat	21	9,25
od 31 do 35 lat	17	7,49
powyżej 35 lat	150	66,08
Razem	227	100,00

Tabela nr 7. Wykonanie planu remontów za 2017 r. w zakresie rzeczowym

Wyszczególnienie robót	Jednostka miary	Ogółem w OSM
Wymiana wewnętrznej instalacji c.w., z.w., c.c.w. w poziomie piwnic	budynek	8
Wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych	sztuka	200
Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych	budynek	16
Malowanie klatek schodowych	budynek	14
Wymiana wind osobowych	sztuka	2
Wymiana drzwi wejściowych do budynków	sztuka	12
Wymiana wiatrolapów	sztuka	23
Wymiana wodomierzy na radiowe	sztuka	3240
Odnowienie elewacji	budynek	11
Chodniki i opaski, parkingi	m ² pow.	4360
Przystosowanie budynków do wymogów przepisów p.poż.	budynek	3

Tabela nr 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2017 r.

Wyszczególnienie	Kwoty (zł)
Stan funduszu na 1.01.2017 r.	2 464 627,87
Wpływy w 2017 r.	8 393 145,79
Odpis od lokali mieszk. i użytkowych	6 840 148,63
Dodatkowy odpis na fundusz remontowy	1 515 732,16
Pozostałe zwiększenia	37 265,00
Wydatki w 2017 r.	9 306 546,81
Awarie i bieżąca konserwacja	1 261 002,61
Drobne remonty ZPIUP	417 347,62
Place zabaw, sprzęt i inne	65 664,89
Chodniki, opaski	41 511,56
Ogrodzenia śmietników i posesji	17 673,25
Malowanie klatek schodowych	328 892,71
Roboty ogólnobudowlane	945 517,15
Wiatrolapy	400 089,63
Roboty pokrywczo-dekarskie	29 477,11
Płukanie instalacji sanit., c.o., kanaliz.	635 227,80
Wymiana wodomierzy	587 039,19
Wymiana sieci c.o. na preizolowaną	569 190,00
Legalizacja ciepłomierzy	72 770,40
Modernizacja wind	583 636,26
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	117 467,85
Modernizacja sieci c.o., gazu, wod.-kan.	1 452 169,27
Remonty ulic	503 190,23
Remonty elementów zewnętrznych	68 569,59
Zatoki postojowe, parkingi	977 430,98
Modernizacja węzłów	174 440,00
Awarie i usterki usuwane przez „Remondis”	58 238,71
Stan funduszu na 31.12.2017 r.	1 551 226,85

Wpłaty wszystkich mieszkańców na fundusz remontowy oraz odpisy od lokali użytkowych stanowiły w 2017 r. 81,50% całego funduszu remontowego. Pozostała kwota funduszu remontowego powstała z dodatkowego odpisu (18,06%) oraz z tytułu odszkodowań od firm ubezpieczeniowych (0,44%).

Remonty prowadzone są zgodnie z rzeczowo-finansowym planem robót. Przygotowanie rzeczowego planu remontów dokonywane jest w oparciu o jesienne przeglądy techniczne, ustalające stopień pilności poszczególnych robót w budynkach. Ustalenie potrzeb remontowych odbywa się głównie na płaszczyźnie współdziałania członków Rad Osiedlowych i administracji Spółdzielni. Projekt planu remontu jest opiniowany przez Radę Osiedli, a następnie uchwalany przez Radę Nadzorczą

Za roboty priorytetowe w zasobach Spółdzielni aktualnie należy uznać: prace związane z poprawą bezpieczeństwa mieszkańców poprzez wymianę instalacji gazowych, likwidację piecyków gazowych do podgrzania wody w łazienkach, prace polegające na dalszej przebudowie węzłów ciepłych, prace związane z wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji c. o. i c. w.; wymianą wodomierzy na radiowe z możliwością zdalnego odczytu ich stanów, prace związane z przystosowaniem budynków do wymogów przeciwpożarowych oraz prace związane z modernizacją dźwigów osobowych.

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

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I KREDYTOWE

Ważnym problemem w działalności Spółdzielni są niesystematyczne opłaty za użytkowanie mieszkań. Zaległości z tego tytułu mają istotny wpływ na sytuację finansową, a przede wszystkim na płynność finansową Spółdzielni.

W zakresie opłat za lokale mieszkalne kwota zadłużenia na koniec 2017 r. wynosi 1 703 925,43 zł. Zadłużenie to zmalało o 100 938,13 zł, to jest o 5,9%, a liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami zmalała o 185, to jest o 6,24% (tabela nr 9). Kwotowo największy spadek zadłużenia (o 82 812,17 zł) nastąpił w przedziale 14 miesięcy i więcej, co jest zjawiskiem bardzo korzystnym (tabela nr 10).

Tabela nr 9. Liczba lokali mieszkalnych z zaległościami w opłatach w latach 2016 i 2017 wg okresów zaległości

Liczba miesięcy zaległości	Liczba mieszkań		Zmiana (%)	
	31.12.2016	31.12.2017	spadek	wzrost
do 2	2 531	2 347	7,27	–
2–3	196	195	0,57	–
3–4	74	89	–	20,27
4–5	43	45	–	4,65
5–7	44	34	22,73	–
7–9	26	11	57,69	–
9–11	14	12	14,29	–
11–14	9	12	–	33,33
14 i wyżej	26	33	–	26,92
RAZEM	2 963	2 778	6,24	–

Tabela nr 10. Wartość zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2016 i 2017 wg okresów zaległości

Liczba miesięcy zaległości	Kwota zaległości (zł)		Zmiana (%)	
	31.12.2016	31.12.2017	spadek	wzrost
do 2	719 833,22	754 922,02	-	4,87
2-3	194 528,27	187 041,43	3,85	-
3-4	102 650,50	117 884,95	-	14,84
4-5	80 439,93	86 406,03	-	107,42
5-7	108 416,30	74 869,01	30,04	-
7-9	81 621,65	36 238,85	55,60	-
9-11	54 803,52	49 172,14	10,28	-
11-14	44 631,55	62 264,55	-	39,51
14 i wyżej	417 938,62	335 126,45	19,81	-
RAZEM	1 804 863,56	1 703 925,43	5,54	-

Z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego kwota zaległości na koniec 2017 r. wyniosła 28 248,18 zł i w stosunku do stanu na 31.12.2016 r. zmniejszyła się o 19 550,44 zł (spadek aż o 40,53%), szczególnie w przedziałach czasowych powyżej 7 miesięcy zaległości

Tabela nr 11. Zaległości w spłacie kredytu mieszkaniowego (PKO BP i BGK) w latach 2016 i 2017 wg okresów zaległości

Liczba miesięcy zaległości	Liczba lokali		Zmiana (%)	
	31.12.2016	31.12.2017	spadek	wzrost
do 3	44	38	13,64	-
4-6	5	3	40,00	-
7-10	2	0	100,00	-
11 i wyżej	7	4	42,86	-
RAZEM	58	45	22,41	-

Tabela nr 12. Wartość zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2016 i 2017 wg okresów zaległości

Liczba miesięcy zaległości	Kwota zaległości		Zmiana (%)	
	31.12.2016	31.12.2017	spadek	wzrost
do 3	12 238,95	9 603,82	21,53	-
4-6	3 955,02	2 939,10	25,69	-
7-10	4 401,80	0,00	100,00	-
11 i wyżej	26 902,85	15 705,26	41,62	-
RAZEM	47 498,62	28 248,18	40,53	-

Zaległości z tytułu opłat za dostawę mediów w ogólnej kwocie zadłużenia za lokale mieszkalne stanowią około 74,50%, to jest około 1 269 tys. zł. Zobowiązania wobec dostawców zewnętrznych (m.in. Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej, Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, firmy Energa-Operator) Spółdzielnia zapłaciła z posiadanych własnych wolnych środków. W sytuacji braku wolnych środków opłata tego zadłużenia obciążałaby mieszkańców uiszczających opłaty regularnie.

Tabela nr 13. Wielkość zadłużenia w opłatach za mieszkania w latach 1998-2017

Rok	Kwota zadłużenia (zł)	Dynamika: wzrost w stosunku do roku bazowego 1998 (%)	Udział zadłużenia w łącznych naliczeniach miesięcznych za dany rok (%)	Liczba miesięcy zaległości w stosunku do naliczeń miesięcznych
1998	2 029 209,72	100,00	11,13	1,5
1999	1 192 085,04	88,31	9,32	1,2
2000	1 747 070,46	86,10	8,33	1
2001	1 897 876,30	93,53	8,33	1
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	6,19	poniżej 1
2009	2 001 765,08	98,65	6,70	poniżej 1
2010	2 048 337,58	100,94	6,60	poniżej 1
2011	2 080 036,28	102,50	6,71	poniżej 1
2012	2 138 744,25	105,40	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
2016	1 804 863,56	88,94	5,67	poniżej 1
2017	1 703 925,43	83,97	5,25	poniżej 1

Należy zwrócić szczególną uwagę na ciągłe obniżanie zadłużenia z tytułu opłat za mieszkania w stosunku do wysokości rocznych naliczeń opłat: z 11,13% w 1998 r. do zaledwie 5,25% w 2017 r. W celu zmniejszenia zadłużenia w r. 2017 w Spółdzielni prowadzono następujące działania windykacyjne:

- skierowano do sądu 49 pozwów o spłatę zadłużenia,
- wysłano 1 055 upomnień i wezwań do zapłaty,
- na wniosek dłużników Zarząd podjął 60 decyzji o rozłożeniu na raty spłaty zaległości,
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – z dodatku skorzystały 262 osoby na ogólną kwotę 304 067,36 zł.

W 2017 r. przeprowadzono 2 eksmisje na podstawie orzeczeń sądu z lat ubiegłych. Spółdzielnia posiada jeszcze 7 wyroków sądowych z orzeczonymi wcześniej eksmisjami i z orzeczonymi lokalami socjalnymi, do zapewnienia których w każdym przypadku zobowiązana jest gmina. W związku z tym Spółdzielnia oczekuje na udostępnienie lokali socjalnych przez Urząd Miasta w Olsztynie.

Spółdzielnia ma podpisaną umowę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor o umieszczaniu w wykazie InfoMonitora osób zalegających z opłatami za mieszkanie. W 2017 r. powiadomiono 111 osób o zamiarze wpisania ich zadłużenia do Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor. W wyniku tych działań:

- 61 osób spłaciło zadłużenie,
- 46 osób zostało wpisanych do InfoMonitora,
- 4 osobom wstrzymano wpis po ich wystąpieniu z wnioskiem do Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.

Według stanu na dzień 31. 12. 2017 r. prowadzone były 3 sprawy o sprzedaż mieszkań w drodze licytacji komorniczej, w tym: 2 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła, 1 na wniosek Spółdzielni, a ponadto w 2017 r. 2 licytacje zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach oraz 3 licytacje wstrzymano w związku z całkowitą spłatą zadłużenia. W całym 2017 r. komornik sądowy sprzedał 2 mieszkania w drodze licytacji komorniczej.

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 INWESTYCYJNA

Spółdzielnia w 2017 r. realizowała następujące inwestycje:

- przebudowa budynku internatu związana ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (przystosowanie piwnicy do funkcji rehabilitacyjno-rekreacyjnej) z uwzględnieniem likwidacji barier architektonicznych w Olsztynie przy ul. Leśnej 2 wraz z budową przyłącza, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej na działce nr 1/19 obręb 31 przy ul. Leśnej. W wyniku realizacji tej inwestycji w systemie deweloperskim w budynku będzie 69 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 2 486,53 m² oraz lokale użytkowe w piwnicy (o łącznej powierzchni ok. 493 m²) z funkcjami rehabilitacyjno-rekreacyjnymi. Budynek będzie wyposażony w dwie windy. Przebudowę rozpoczęto 12.06.2017 r., a umowny termin zakończenia określony został na 30.06.2018 r.
- zakup parkingu na działce 1/304 (ul. Leśna 2),
- kontynuacja prac na parkingu na działce 1/303 (ul. Leśna 2),
- kontynuacja robót na parkingu przy ul. Iwaszkiewicza,
- zakup zestawów komputerowych i zestawu wielofunkcyjnego oraz licencji i programów komputerowych niezbędnych w Spółdzielni,
- zakup samochodu Dacia na potrzeby Administracji,
- zakup sprzętu na potrzeby Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych,

Łącznie wszystkie nakłady inwestycyjne w 2017 r. wyniosły 2 566 tys.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA

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

W 2017 r. osiedlowe kluby realizowały swoje zadania poprzez:

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

W ramach wymienionych zadań kontynuowano i rozwijano działalność poprzez organizację i prowadzenie stałych form pracy, tj. sekcji, kół zainteresowań, klubów, organizację imprez cyklicznych i okolicznościowych.

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

W ramach działalności sportowo-rekreacyjnej prowadzone były zajęcia: aerobiku (z elementami najnowszych trendów), „Twój program fitness”, joga ze stretchem, ćwiczenia rehabilitacyjne dla „Amazonki”, „Zdrowe plecy” – gimnastyka rekreacyjna dla osób z problemami zdrowotnymi układu narządów ruchu, schorzeniami kręgosłupa. Odbywały się również zajęcia miłośników break dance i capoeira.

W ramach działalności kulturalno-oświatowej i edukacyjnej prowadzone były:

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

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

Wszystkie organizowane imprezy cieszyły się dużym zainteresowaniem, czego wyrazem była wysoka frekwencja uczestników, zwłaszcza, że w 2017 r. chór obchodził Jubileusz 50-lecia.

Dom Kultury „Alternatywa” wynajmował salę na organizację uroczystości rodzinnych, spotkań, imprez okolicznościowych, pokazów, prezentacji, prelekcji, itp. osobom prywatnym.

Ogółem z zaproponowanych przez Dom Kultury „Alternatywa” form działalności skorzystało w 2017 r. 3317 dzieci, młodzieży i dorosłych.

W sierpniu 2014 r. pomieszczenia Klubu Kultury „Astra” zostały przekazane do użytku fundacji „Artoffnia”. Fundacja ta prowadzi działalność artystyczną, taneczną, ze szczególnym uwzględnieniem tańca współczesnego, teatru tańca i sztuk performatywnych, a ponadto działalność

sportowo-rekreacyjną dla dzieci i dorosłych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkańców Zatorza.

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

W grudniu 2015 r. Spółdzielnia podpisała umowę ze Stowarzyszeniem Liderów Współdziałania Pomocy Społecznej i Medycznej na rzecz osób Niepełnosprawnych i Starszych „Pomost” w celu udostępnienia Stowarzyszeniu pomieszczeń spółdzielczego domu kultury „Alternatywa” do prowadzenia w nich od 2016 r. środowiskowego domu samopomocy, czyli działalności zbieżnej z działalnością prowadzoną dotychczas przez Spółdzielnię w pomieszczeniach, związanej z obsługą osób starszych. Dom samopomocy umożliwia uczestnikom rozwijanie zainteresowań literaturą, internetem, zajęciami sportowymi, turystyką i rekreacją, pomoc w załatwianiu spraw urzędowych a także spożywanie gorącego posiłku. Źródłem finansowania środowiskowych domów samopomocy są dotacje przekazywane z budżetu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego 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. nr 238 poz. 1586).

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 123 052 830,41 zł. OSM posiada majątek trwały o wartości 111 435 396,79 zł, co stanowi 90,55% aktywów, zaś wartość majątku obrotowego wynosi 11 617 433,62 zł, czyli 9,45% aktywów, w tym należności 3 824 934,70 zł (3,1%), środki pieniężne w wysokości 6 968 652,71 zł (5,66 %) i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 692 972,74 zł (0,56 %).

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 102 703 994,18 zł i stanowią w ich strukturze 83,45%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 6 128 141,23 zł, tj. 5,0%; inne długoterminowe zobowiązania finansowe: 1 500 000,00 zł, czyli 1,22%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 11 431 316,31 zł, to jest 9,28% pasywów, a rozliczenia międzyokresowe 1 289 378,69 zł, to jest 1,05%.

Przedstawione dane znajdują swoje odbicie w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2017 (bilansie) Spółdzielni.

Tabela nr 14. Skrócony bilans za 2017 rok (w tys. zł)

AKTYWA	Stan na		PASYWA	Stan na	
	początek roku	koniec roku		początek roku	koniec roku
A. AKTYWA TRWAŁE	115 877	111 435	A. KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	105 655	102 704
I. Wartości niematerialne i prawne	12	5	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	23 494	20 349
II. Rzeczowe aktywa trwałe	107 093	103 635	I. Zobowiązania długoterminowe	8 460	7 628
III. Należności długoterminowe	8 728	7 751	II. Zobowiązania krótkoterminowe	11 088	11 432
IV. Inwestycje długoterminowe	44	44	III. Rozliczenia międzyokresowe	3 945	1 289
B. AKTYWA OBROTOWE	13 272	11 618			
I. Zapasy	64	131			
II. Należności krótkoterminowe	5 103	3 825			
III. Inwestycje krótkoterminowe	7 353	6 969			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	752	693			
SUMA AKTYWÓW	129 149	123 053	SUMA PASYWÓW	129 149	123 053

Wynik finansowy za 2017 rok

Wprowadzona od 2007 r. nowelizacja ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadziła opodatkowanie podatkiem dochodowym dochodów spółdzielni uzyskanych z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia wygenerowała zysk netto w wysokości 149 658,73 zł, który będzie podzielony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Osiągnięty wynik finansowy, wzrost udziału funduszu zasobowego w struk-

turze pasywów oraz ciągły spadek zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie w stosunku do naliczeń rocznych (z 6,60% w 2010 r. do 5,25% w 2017 r.) pozwalają twierdzić o wzroście płynności finansowej Spółdzielni oraz braku zagrożeń do kontynuowania działalności w najbliższej przyszłości.

Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim Członkom Spółdzielczych Organów Samorządowych oraz Pracownikom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wyznaczonych działań w 2017 r.

ZARZĄD OSM