



Działalność w 2016 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2016 roku Spółdzielnia zrzeszała ogółem 5598 członków (w stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego nastąpił spadek liczby członków o 194), w tym:

- 4 607 członków mieszkających (łącznie z członkami współmałżonkami – 372),
- 262 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego,
- 729 członków posiadających lokale użytkowe, garaże lub inne.

Główne kierunki działania na 2016 rok określiła uchwała programowa podjęta przez VIII Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniach od 23 maja do 07 czerwca 2016 r.

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

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W roku 2016 Zarząd pracował w następującym składzie:

Jerzy Okulicz – prezes Zarządu od 1.08.1997 roku.

Mieczysław Budny – zastępca prezesa ds. ekonomicznych – główny księgowy od 31.12.2013 roku.

Wacław Lisowski – zastępca prezesa ds. technicznych i inwestycji od 24.09.1997 roku.

W roku 2016 Zarząd odbył 41 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegialne uchwały i decyzje:

• **W sprawach członkowsko-mieszkaniowych – 138 decyzji dotyczących:** przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków, kierowania wniosków do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków.

• **Windykację należności związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych (261 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, kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie członków za zadłużenia w opłatach za mieszkania, dobrowolne przesiedlenia, wszczęcie egzekucji z nieruchomości, przejęcie mieszkania po drugiej licytacji komorniczej, wysyłanie pism (do sądu, do banku) dotyczących osób posiadających mieszkania obciążone kredytem hipotecznym, zalegających z opłatami powyżej trzech miesięcy.

• **Przeprowadzono przetargi na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych z odzysku:** przy ul. Gałczyńskiego 29, Rataja 58 i Gdańskiej 18 w Olsztynie oraz ul. Kwiatowej 16 i Kwiatowej 18 w Dywitach, a ponadto przeprowadzono nabór ofert na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Porannej 8B w Olsztynie.

• **W zakresie gospodarki lokalami użytkowymi i mieszkaniowymi – 80 decyzji dotyczących:** 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 umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, skierowania pozwu do sądu o nakaz zapłaty, zawarcia umowy najmu na mieszkanie oraz zawarcia umowy na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarcia, zmiany warunków oraz rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego, remontu lokalu użytkowego, dzierżawy terenu, wysyłania pism do mieszkańców OSM w sprawie gospodarowania odpadami komunalnymi.

• **W zakresie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych – 94 decyzje, które dotyczyły wykonania robót zgodnie z planem remontów.**

• **W zakresie dostawy ciepła – 70 decyzji, które dotyczyły:** zmiany współczynników redukcyjnych R_m , zmiany mocy zamówionej, zmiany systemu pozyskania ciepła, modernizacji, monitoringu, konserwacji węzłów ciepła, utrzymania sieci c.o. (remonty i konserwacja), zmiany wysokości opłaty zaliczkowej za c.o., działania kotłowni gazowych, solarów i fotowoltaiki jako źródła ciepła i energii elektrycznej.

• **W zakresie dostawy wody, utrzymania sieci wodno-kanalizacyjnej – 12 decyzji, które dotyczyły:** wymiany wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem, utrzymania sieci wodno-kanalizacyjnej i sanitarnej (remont, przebudowa, konserwacja).

• **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 po przedstawieniu go Radzie Nadzorczej będzie przedłożone do zatwierdzenia IX Walnemu Zgromadzeniu Członków OSM.

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

• **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 prawników, podjął działania zmierzające do wypracowania wspólnego stanowiska w tej sprawie z Radnymi Miasta Olsztyna i Prezydentem Olsztyna, mając świadomość, że interpretacja przepisów w tym zakresie jak i ich egzekwowanie należy do Prezydenta Olsztyna oraz Rady Miasta Olsztyna.

Zarówno Prezydent jak i Radni Miasta Olsztyna pozostali bierni wobec propozycji Spółdzielni dotyczących m.in. zróżnicowania stawek opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkańców budownictwa jedno- i wielorodzinnego oraz eliminacji odpowiedzialności zbiorowej w procesie segregacji odpadów komunalnych na nieruchomościach budownictwa wielorodzinnego. Spółdzielnia od trzech lat próbuje porozumieć się z Prezydentem Olsztyna oraz Radnymi Miasta Olsztyna w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, przedstawiając projekty porozumień, ugody, proponując Prezydentowi Olsztyna oraz Radzie Miasta spotkania prawników zarówno Spółdzielni jak i Urzędu Miasta w celu wypracowania wspólnego stanowiska oraz rozwiązania powstałego sporu, tak, aby jego skutki były jak najmniej uciążliwe dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, gdyż działania Spółdzielni nakierowane są na obronę interesów tychże mieszkańców.

W dniu 31.07.2015 r. Prezydent Olsztyna wydał decyzję administracyjną w przedmiocie gospodarowania odpadami komunalnymi za okres od 1.07.2013 r. do 31.07.2013 r., w której jednoznacznie potwierdził stosowanie odpowiedzialności zbiorowej wobec mieszkańców Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przyjmując, że gdy jedynie część mieszkańców chciałaby zbierać odpady w sposób selektywny, konieczne jest uznanie, że w całej nieruchomości odpady zbierane będą nieselektywnie. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaskarżyła decyzję Prezydenta do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, które pomimo niezgodności z Konstytucją RP zastosowanej przez Prezydenta Olsztyna zasady odpowiedzialności zbiorowej wobec mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, podtrzymało w mocy wydaną decyzję. Wobec powyższego Spółdzielnia w marcu 2016 r. złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 8 lutego 2016 r., utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta Olsztyna z dnia 31 lipca 2015 r. Analogicznie odbyła się procedura obejmująca okres 1.08.2013 r.–31.01.2015 r.

W dniu 16.06.2016 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny (WSA) w Olsztynie swoim wyrokiem 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.”

Mając na uwadze powyższy wyrok WSA w Olsztynie, a przede wszystkim kierując się interesem mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta Olsztyna w dniu 20.06.2016 r. z apelem o zaprzestanie stosowania odpowiedzialności zbiorowej wobec mieszkańców budownictwa wielorodzinnego wynikającej z decyzji administracyjnych wydawanych przez Prezydenta Olsztyna. Zdawkowa i wymijająca odpowiedź Prezydenta spowodowała, że Spółdzielnia, po uzyskaniu pisemnego uzasadnienia WSA, wystąpiła ponownie w lipcu 2016 r. do Prezydenta Olsztyna z apelem o wydanie decyzji administracyjnych zgodnych z wyrokiem WSA w Olsztynie, pod rygorem poinformowania mieszkańców Olsztyna o działaniach Prezydenta Olsztyna i Rady Miasta Olsztyna, związanych z dyskryminacją mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Jednocześnie w sierpniu 2016 r. 2112 mieszkańców budownictwa wielorodzinnego złożyło apel – za pośrednictwem Spółdzielni – do Prezydenta Olsztyna i Radnych Miasta Olsztyna, wyrażający stanowczy sprzeciw wobec dotychczasowej interpretacji ustawy śmieciowej przez władze miasta Olsztyna, wprowadzającej odpowiedzialność zbiorową za działania innych osób i wnoszący o zróżnicowanie stawki opłaty śmieciowej obowiązującej na terenie Gminy Olsztyn.

Wobec braku reakcji Prezydenta Olsztyna i Radnych Miasta Olsztyna Spółdzielnia wystąpiła w październiku 2016 r. do „Gazety Olsztyńskiej” o zamieszczenie Apelu do Prezydenta Olsztyna i Radnych koalicji rządzącej, w którym Spółdzielnia powołała się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego zobowiązujący Prezydenta Olsztyna do zaprzestania stosowania odpowiedzialności zbiorowej. Apel opublikowano 7.10.2016 roku.

Równoległe z apelami i pismami do Prezydenta Olsztyna, Spółdzielnia wystosowała w 2016 roku apele do Przewodniczącej Rady Miasta Olsztyna i Radnych Miasta Olsztyna, odnośnie podjęcia działań mających na celu wypracowanie wspólnego porozumienia, rozwiązującego spór między OSM a Prezydentem Olsztyna w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, w tym dokonania zmian w aktach prawa miejscowego zmierzających do wyeliminowania zjawiska dyskryminacji mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, a także o natychmiastowe podjęcie działań likwidujących stosowanie odpowiedzialności zbiorowej wobec mieszkańców budownictwa wielorodzinnego przez Prezydenta Olsztyna.

Wydanie przez Prezydenta Olsztyna decyzji administracyjnej w sprawie gospodarowania odpadami komunalnymi tylko wobec OSM wskazuje na prowadzenie przez Prezydenta Olsztyna niedopuszczalnej dyskryminacji i napiętnowania mieszkańców Spółdzielni w zakresie nieuzasadnionych i niejednoznacznych prawnie obowiązków, tylko dlatego, że OSM jako jedyny podmiot w Olsztynie, działający przez swe organy, podjął się obrony praw reprezentowanych przez nią mieszkańców, zmierzając jednocześnie w ramach należytej staranności do takiego wykonania przepisów, które nie powodowałyby złożenia oświadczeń woli w zakresie segregowania odpadów wbrew wyrażonemu w złożonych deklaracjach stanowisku poszczególnych zainteresowanych, czyli niezgodnie z prawdą. Jednocześnie nie bez znaczenia w kontekście składania deklaracji śmieciowej przez administratorów budownictwa wielorodzinnego jest również to, że przed zadeklarowaniem sposobu gromadzenia odpadów administratorzy powinni zwracać się do swoich mieszkańców o wskazanie sposobu gromadzenia odpadów, zgodnie z art. 6m ust. 1c ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zebrała indywidualne deklaracje od wszystkich mieszkańców, a w wyniku tego na 6593 mieszkań należących do zasobów OSM, mieszkańcy 5572 mieszkań złożyli do Spółdzielni deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w tym 87% zadeklarowało selektywną zbiórkę odpadów. W sytuacji, gdy w obrębie danej nieruchomości posiadacze lokali nie deklarują jednolitego sposobu gromadzenia odpadów, Spółdzielnia nie ma technicznej możliwości złożenia jednej deklaracji śmieciowej, albowiem deklaracja obowiązująca w okresie od sierpnia 2013 r. do stycznia 2015 r. na terenie Gminy Olsztyn wymagała od spółdzielni podania danym zgodnym z prawdą (rubryka F deklaracji). Spółdzielnia dysponując natomiast wiedzą, że większość posiadaczy lokali w nieruchomości zadeklarowało selektywną zbiórkę odpadów, nie jest uprawniona do tego, żeby wskazać, że na całej nieruchomości będą zbierane odpady zmieszane i że jest to zgodne z prawdą. Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 271 § 1 Kodeksu karnego: „Funkcjonariusz publiczny lub inna osoba uprawniona do wystawienia dokumentu, która poświadczają w nim nieprawdę co do okoliczności mającej znaczenie prawne, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5”.

Zarząd Spółdzielni, składając deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z interpretacją przyjętą przez organ, tj. decydując o jednym sposobie gromadzenia odpadów przez wszystkich mieszkańców danej nieruchomości, podczas gdy zdecydowana większość (83%) mieszkańców zadeklarowała selektywną zbiórkę odpadów, zaś pozostali nieselektywną zbiórkę, poświadczyliby nieprawdę i w konsekwencji naraził się na odpowiedzialność karną. Organ podatkowy, jakim jest Prezydent Olsztyna, nie może zmuszać zarządców do poświadczania nieprawdy. Ponadto, złożenie przez Zarząd Spółdzielni deklaracji osobno dla mieszkańców, którzy zadeklarowali selektywną zbiórkę odpadów oraz mieszkańców, którzy takiej zbiórki nie zadeklarowali, przysporzyło miastu większych wpływów do budżetu miasta. Mieszkańcy OSM uiszczali do Urzędu Miasta Olsztyna opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie ze złożonymi indywidualnymi deklaracjami, tj. 87% osób, które zadeklarowały selektywną zbiórkę odpadów w wysokości 9,80 zł, zaś pozostałe osoby w wysokości 14,41 zł. W związku z powyższym mieszkańcy OSM, którzy wpłacali wyższą stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgodnie ze złożoną deklaracją, zapewnili dodatkowe wpływy do budżetu Miasta w kwocie ponad 40 tys. zł rocznie. Pozostali administratorzy budownictwa wielorodzinnego deklarując 100% segregacji w swych zasobach, poświadczyli nieprawdę i pozbawili Olsztyn wpływów do budżetu, albowiem uiszczali opłatę w wysokości 9,80 zł, podczas gdy w budownictwie wielorodzinnym niemożliwa jest 100-procentowa segregacja odpadów komunalnych, na co wskazywał Prezydent Olsztyna m.in. w korespondencji kierowanej do Spółdzielni.

Przyjmując analogicznie, jak w przypadku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, że 13% mieszkańców złożyłoby deklarację na odpady niesegregowane, to w skali pozostałych administratorów budownictwa wielorodzinnego, przy założeniu, że 100 tys. mieszkańców zamieszkuje w budownictwie wielorodzinnym, a 13% z nich nie segreguje odpadów (czego nie wykazali w deklaracjach pozostali administratorzy), to pozostali administratorzy budownictwa wielorodzinnego pozbawili miasto Olsztyn wpływów do budżetu w wysokości ok. 700 tys. zł rocznie.

Pomimo prawomocnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 16.06.2016 r., Prezydent Olsztyna w dniu 1.12.2016 r. wydał w stosunku do Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej decyzję za lipiec 2013 r., określającą wysokość zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w której ponownie zastosował odpowiedzialność zbiorową wobec mieszkańców budownictwa wielorodzinnego. Spółdzielnia zaskarżyła (13.12.2016 r.) decyzję Prezydenta do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które uchyliło (22.03.2017 r.) w całości decyzję Prezydenta Olsztyna i przekazało ją do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. W drugiej decyzji wydanej 22.03.2017 r. (za okres od sierpnia 2013 r. do stycznia 2015 r.) Prezydent Olsztyna zrezygnował już z odpowiedzialności zbiorowej i zastosował się do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 16.06.2016 r., zaprzestając stosowania odpowiedzialności zbiorowej. Prezydent w wydanej decyzji za ten okres stwierdza, że „brak jednomyślności mieszkańców w zakresie sposobu gromadzenia odpadów komunalnych nie niesie konsekwencji w postaci wyższej stawki dla wszystkich mieszkańców OSM, a jedynie dla tych, którzy na danej nieruchomości deklarują brak segregacji odpadów komunalnych”.

Kolejną sprawą, która jest świadomie i celowo wydłużana w czasie przez Prezydenta i Radę Miasta Olsztyna, jest brak rozliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, uiszczonych uprzednio przez mieszkańców Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej bezpośrednio na konto Urzędu Miasta Olsztyna, na podstawie zawartych pomiędzy mieszkańcami a Olsztyńską Spółdzielnią Mieszkaniową umów cesji. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa od 2015 roku wielokrotnie proponowała takie rozwiązanie (przedkładając stosowne porozumienia), aby stroną postępowania o zwrot opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stała się Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, bez konieczności absorbowania w te procedury mieszkańców Spółdzielni. Prezydent kilkakrotnie odmawiał rozliczenia umów cesji, zasłaniając się względami natury prawnej. Dopiero gdy Spółdzielnia – zmuszona do podjęcia działań zabezpieczających należności Spółdzielni – wystosowała do Gminy Olsztyn przedsądowe wezwanie do zapłaty – Prezydent w kwietniu 2016 roku wyraził wolę rozliczenia umów cesji. Niestety była to krótkotrwała deklaracja Prezydenta, nie poparta żadnymi działaniami z jego strony.

Natomiast w ślad za deklaracją Prezydenta „Gazeta Wyborcza” 5 maja 2016 roku opublikowała artykuł p.t. „Miasto pomoże lokatorom w śmieciowym sporze”, którego treść jest niezgodna ze stanem faktycznym i prawnym, wprowadzając w błąd mieszkańców, wskazując m.in., że „urzędnicy postanowili przerwać spór z OSM o zapłatę ponad 3 mln zł za odbiór odpadów [...] i zamierzają sami rozliczyć mieszkańców, którzy niepotrzebnie wpłacali pieniądze do ratusza” czy też „ratuszowi urzędnicy nie chcą już przyglądać się sytuacji, w której znaleźli się niekiedy lokatorzy OSM”. Konieczność rozliczenia, to jest przekazania z konta miasta na konto Spółdzielni wpłat dokonanych przez mieszkańców OSM wynika z zawartych umów cesji. Urzędnicy, o których mowa w artykule, są zobowiązani, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do dokonania wymienionego rozliczenia. Rozliczenie mieszkańców jest obowiązkiem Prezydenta, a nie jego dobrą wolą, jak wynika z cytowanego artykułu. Niestety, pomimo swoich deklaracji, Prezydent nie dokonał rozliczenia umów cesji, ani też żaden urzędnik, ani przedstawiciel Gminy nie podjął rozmów ze Spółdzielnią w celu rozwiązania zaistniałej sytuacji, tak, aby uniknąć występowania przez Spółdzielnię na drogę sądową. W wyniku zaistniałej sytuacji 10.10.2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie w swym wyroku uznał powództwo Spółdzielni jako uzasadnione, a tym samym uznał umowy cesji jako zasadne. Niestety, pomimo korzystnego wyroku dla mieszkańców Spółdzielni, Prezydent nie przystąpił do rozliczania wpłat mieszkańców, ale złożył apelację od tego wyroku. Taka nieuzasadniona decyzja Prezydenta, wbrew wyrokowi Sądu, zmierza (w przypadku, gdyby Sąd II instancji zmienił ten wyrok) do generowania dodatkowych kosztów (zawiadomienie mieszkańców, wydanie ponownych decyzji, koszty przelewów związane z przekazywaniem należności na konta mieszkańców) oraz stwarza uciążliwość

dla mieszkańców związaną z koniecznością ich przybycia do Urzędu Miasta. W sytuacji, gdy sąd II instancji utrzyma w mocy wyrok sądu I instancji, również zostaną wygenerowane dodatkowe koszty związane z kosztami procesu i zastępstwa procesowego, które będą obciążały Gminę Olsztyn, czyli wszystkich mieszkańców. W sytuacji, gdyby Prezydent uznał wyrok za czynność „techniczną” i niewiążącą się praktycznie z żadnymi kosztami, byłoby przeksięgowanie wpłat mieszkańców zgromadzonych z tytułu opłat śmieciowych na koncie Gminy Olsztyn na konto Spółdzielni.

W świetle powyższych okoliczności, ciągły brak działań ze strony Rady Miasta Olsztyna po raz kolejny pozwala twierdzić, iż Rada Miasta nie kontroluje Prezydenta Olsztyna w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, narażając tym samym budżet Miasta na wielomilionowe straty. Niepokojąca jest postawa Radnych Miasta Olsztyna, w szczególności Radnych koalicji rządzącej (Platformy Obywatelskiej, Klubu ponad Podziałami oraz Radnych niezrzeszonych), gdyż dotychczas przedstawiane przez Przewodniczącą Rady Miasta stanowisko dotyczące gospodarowania odpadami komunalnymi pozwala twierdzić, iż Rada Miasta Olsztyna bezwarunkowo przyjmuje interpretacje Prezydenta Olsztyna, które – jak pokazał wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego – są niezgodne z przepisami prawa, w tym z najwyższym aktem prawnym, jakim jest Konstytucja.

Pomimo prawomocnych wyroków sądu, a także apeli Spółdzielni i mieszkańców do Prezydenta Olsztyna i Radnych o wydanie przez Prezydenta Olsztyna decyzji zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa (w tym uwzględniającej zasadę równości określoną w art. 32 Konstytucji RP) do dnia dzisiejszego władze miasta nie podjęły żadnych działań mających na celu dostosowanie aktów prawa miejscowego do wytycznych nałożonych przez sąd.

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.

Wymienione poniżej apele i wystąpienia zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu Zarządu za 2015 rok.

1. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie wprowadzenia rozwiązań ustawowych pozwalających chronić środki finansowe polskich obywateli przed grabieżą przez instytucje finansowe w przypadku śmierci właścicieli środków finansowych
2. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia możliwości samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych – ochrona własności lokali i miru domowego;
3. Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia obciążeń rzeczowych lokali mieszkalnych w budynkach wielu lokalowych, przysługujących na prawach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu;
4. Apel w sprawie budownictwa mieszkaniowego;
5. Apel w sprawie kredytów dewizowych;
6. Apel w sprawie cen gazu i elektryczności
7. Apel w sprawie zmiany ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (zaprzestanie stosowania odpowiedzialności zbiorowej).

Szczegółowa korespondencja dotycząca tych apeli oraz korespondencja z Prezydentem Olsztyna znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: www.osm.olsztyn.pl

Apele te zostały przekazane wszystkim ugrupowaniom politycznym poprzedniej kadencji Sejmu w latach 2011–2015, jednak żadne z nich nie poinformowało o swoim stanowisku wobec zgłoszonych problemów. Dlatego wobec zmiany ekipy rządzącej, Spółdzielnia ponownie apeluje, których treść jest nadal aktualna i wymaga pilnego rozwiązania.

W poprzedniej kadencji Sejmu i Senatu trwały prace nad większością poruszonych przez Spółdzielnię problemów, jednakże w dalszym ciągu brak jest konstruktywnych rozwiązań, które pozwoliłyby na ochronę obywateli polskich, to jest:

• W zakresie budownictwa mieszkaniowego – brak jest w dalszym ciągu konstruktywnych rozwiązań legislacyjnych dotyczących budownictwa mieszkaniowego w zakresie jednoczesnej pomocy osobom młodym i starszym – konieczne jest wprowadzenie zapisów, które zainicjują proces zamiany mieszkań z dużych na małe. Właścicielami dużych mieszkań często są osoby starsze, schorowane, najczęściej mieszkające samotnie i opłaty związane z utrzymaniem dużych miesz-

kań są dla nich istotnym obciążeniem finansowym. Część z tych osób nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania takich mieszkań a niektórzy nie będą w stanie utrzymać swoich stosunkowo dużych mieszkań w najbliższej przyszłości. Tym samym, w dalszym ciągu proponujemy, aby Państwo zaczęło wspierać budownictwo małych mieszkań dla osób starszych, dostosowanych do ich potrzeb (powierzchnia mieszkań: 25 m² – 33 m², monitoring, usługi związane z obsługą osób starszych oraz opieką medyczno-rehabilitacyjną). Warunkiem nabycia takiego mieszkania byłoby przekazywanie dużych mieszkań młodym osobom zakładającym rodziny, a różnica cenowa pomiędzy wartością dużego i małego mieszkania pozostawałaby w dyspozycji osoby starszej. Koordynatorem tychże działań byłyby Spółdzielnie Mieszkaniowe, które gotowe są do wsparcia tego systemu, bowiem to właśnie w SM szczególnie widoczny jest proces starzenia się polskiego społeczeństwa. Takie działanie pozwoliłoby na obniżenie kosztów utrzymania dużego mieszkania przez osoby starsze, zapewniłoby im bezpieczeństwo poprzez dostosowanie małych mieszkań do ich potrzeb oraz umożliwiłoby uzyskanie dodatkowych środków na godne życie, a młodym pozwoliłoby na uzyskanie tańszego mieszkania na osiedlach spółdzielni, dysponujących infrastrukturą dla młodych małżeństw (przedszkola, szkoły, place zabaw).

• W zakresie „martwych kont” – brak jest rozwiązań, które:

– pozwolą na uruchomienie ogólnodostępnego rejestru wygasających PESELI (którego stworzenie w XXI wieku w formie strony internetowej winno być obowiązkowe), w którym gmina ostatniego miejsca zamieszkania zmarłego zobowiązana będzie publikować informację o śmierci dysponenta środków finansowych (po uzyskaniu takiej informacji od banku), a do którego dostęp będą mieli obywatele, aby móc dowiedzieć się o śmierci osoby, której są spadkobiercami. Konsekwencją tego byłoby złożenie wniosku o przeprowadzenie postępowania spadkowego;

– będą zobowiązywały bank do niezwłocznego (po śmierci posiadacza rachunku) informowania gminy o środkach zgromadzonych na rachunku bankowym (a nie po upływie 5 lat);

– zobowiążą KNF do obowiązkowego nakładania wysokich kar na banki, które nie będą się wywiązywały z obowiązku informowania gminy (w wypadku ustalenia, iż posiadacz rachunku nie żyje) o środkach finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym zmarłego; w Polsce funkcjonują obecnie głównie banki prywatne, zaś nakładane kary stanowiłyby dochód budżetu państwa;

– pozwolą, w razie nieprzeprowadzenia postępowania spadkowego w określonym czasie, na przekazanie środków zgromadzonych na rachunku bankowym gminie ostatniego miejsca zamieszkania zmarłego; obecnie gmina nie jest nawet zobowiązana do zainicjowania postępowania spadkowego – konieczne jest dokonanie zmiany przepisów Kodeksu cywilnego, które nałożą na gminy obowiązek składania wniosku o wszczęcie postępowania spadkowego,

– uregulowałyby problem „martwych” kont za okres ostatnich 20 lat, kiedy to banki prywatne przetrzymały majątek obywateli polskich, nie informując spadkobierców o środkach zgromadzonych na rachunkach bankowych osób zmarłych; takie działanie powoduje, iż środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych po prostu przepadły – stały się własnością banków. W demokratycznym państwie prawa niedopuszczalne jest, aby instytucje finansowe, niezasadnie określone mianem instytucji zaufania publicznego, okradły obywateli, a co za tym idzie, okradły również państwo polskie, albowiem większość banków działających w Polsce, to banki z zagranicznym kapitałem.

Brak regulacji w powyższym zakresie, jednoznacznie pokazuje, iż parlamentarzyści w dalszym ciągu nie wychodzą naprzeciw obywatelom w zakresie „martwych kont”.

Propozycja przedstawiona przez Spółdzielnię pozwoliłaby na stworzenie rejestru wygasających PESEL-i, w którym każda z gmin, w przypadku śmierci jej mieszkańca, zobowiązana byłaby umieszczać podstawowe dane osobowe zmarłego (np. imię i nazwisko, imiona rodziców, data i miejsce urodzenia, nazwisko panieńskie matki). Dostęp do tej bazy miałyby również banki, których obowiązkiem byłoby uzupełnianie rejestru o informację o posiadanych środkach finansowych zmarłego. Kontrolę nad działaniami banków w tym zakresie prowadziłaby Komisja Nadzoru Finansowego, która w razie stwierdzenia, iż banki nie wywiązują się z obowiązku przekazywania do centralnej bazy danych wygasających PESEL-i informacji o posiadanych środkach finansowych, uprawniona byłaby do nałożenia dotkliwej kary finansowej na bank w wysokości określonej w ustawie.

Ze względu na ochronę danych osobowych, informacja o wysokości posiadanego majątku (depozyty, środki finansowe) dostępna byłaby jedynie dla banku, urzędu gminy oraz sądu w centralnej bazie danych środków zgromadzonych przez klientów instytucji finansowych na rachunkach bankowych. Powstanie takiego rejestru pozwoliłoby na uzyskiwanie informacji przez osoby uprawnione do dziedziczenia, że dana osoba zmarła oraz informacji, czy posiadała ona majątek (wprowadzenie w rejestrze symbolu wskazującego, iż osoba zmarła posiadała majątek, bądź nie), gdyż wiele osób nie ma pojęcia o śmierci spadkodawcy. Osoba, która chciałaby uzyskać szczegółowe informacje o wysokości majątku zgromadzonego na rachunku bankowym, musiałaby wykazać w banku, bądź urzędzie gminy, że środki zgromadzone przez spadkodawcę jej się należą. Pozwoliłoby to nie tylko na dowiedzenie się o śmierci spadkodawcy, ale również na zacieśnienie więzi rodzinnych, albowiem wiele osób nie wie o istnieniu swojej „dalszej” rodziny. Pozwoliłoby to również na przyspieszenie postępowań spadkowych – sąd ustalając masę spadkową nie musiałby występować do wszystkich instytucji finansowych z zapytaniem, czy spadkodawca pozostawił środki finansowe. Wystarczyłoby jedynie wgląd w centralną bazę. W trakcie postępowań sądowych obowiązkiem sądu byłoby jedynie umieszczenie w rejestrze wygasających PESEL-i informacji o toczącym się postępowaniu spadkowym – ma to na celu ograniczenie sytuacji, gdy osoba występująca do sądu o stwierdzenie nabycia spadku, składa fałszywe oświadczenie, iż nie są jej znani inni spadkobiercy. Stworzenie bazy pozwoliłoby na wzięcie udziału w postępowaniu spadkowym osobom, które dotychczas o tym nie wiedziały. Ograniczyłoby to postępowania sądowe o zmianę postanowień o stwierdzenie nabycia spadku oraz wznowianie postępowań o dział spadku przez osoby, które nie miały wiedzy o śmierci spadkodawcy, a tym samym o toczącym się postępowaniu spadkowym. Dopiero w razie nieprzeprowadzenia postępowania spadkowego w terminie np. 5 lat od śmierci spadkodawcy, bądź braku spadkobierców, spadek (w tym środki pieniężne lub depozyty wartościowe zgromadzone na koncie w danej instytucji finansowej, wraz z przychodami teże instytucji z tytułu obracania samymi środkami pieniężnymi) przechodziłoby na zasilenie budżetu samorządu ostatniego miejsca zamieszkania zmarłego. Pozwoliłoby to nie tylko na zasilenie budżetów samorządów, ale również zapobiegałoby niszczeniu i dewastacji nieruchomości wchodzących w skład masy spadkowej, które w związku z nieprzeprowadzeniem postępowania spadkowego stają się niczyje i niszczeją.

• W zakresie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – zgodnie z przyjętą nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, która weszła w życie z dniem 1 lutego 2015 roku, obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu obciążają wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową (art. 2 ust. 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach). Prowadzi to do zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej do składania deklaracji „śmieciowych” za mieszkańców oraz uiszczania w ich imieniu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, co w konsekwencji powoduje wprowadzenie m.in. zasady odpowiedzialności zbiorowej, dyskryminacji mieszkańców budownictwa wielorodzinnego poprzez zobowiązanie ich do opłacania zarówno systemu obsługi administracyjnej w gminie jak i kosztów obsługi administracyjnej w spółdzielni mieszkaniowej w przedmiocie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz płacenia za „nieplacących”. Wprowadzenie takiego rozwiązania jest sprzeczne z zasadami demokratycznego państwa prawa (m.in. art. 32 Konstytucji RP, który wskazuje, iż wszyscy są równi wobec prawa oraz mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne). W dalszym ciągu brak jest również przepisów, które zobowiązują wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta do publikowania, w sposób ogólnodostępny co najmniej raz na pół roku rozliczeń finansowych dotyczących deklarowanych opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wysokości wpłat z tytułu opłaty śmieciowej oraz kosztów związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi. Powyższe podyktowane jest faktem, iż wielu gminom opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przysporzą wpływów finansowych ponad faktyczne ich potrzeby, choćby poprzez wprowadzenie dowolnej metody naliczania opłat czy stawki za odbiór odpadów. Jest to działanie sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa, albowiem każdy obywatel, zgodnie z art. 84 Konstytucji RP zobowiązany jest do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, określonych w ustawie. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ma pokrywać jedynie koszty, a nie pozwalać zarabiać na tychże opłatach gminom. Wobec powyższe-

go, obowiązek publikowania przez samorządy rozliczeń z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz wskazywania jaki odzysk z segregacji osiąga gmina, pozwoli na społeczną kontrolę działań samorządów przez ich mieszkańców, t.j. m.in. kontrolę kosztów.

8. Wystąpienie do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (do wiadomości partii politycznych) w sprawie poparcia projektu ustawy o zmianie ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, przygotowanemu i opublikowanemu w dniu 15 lipca 2016 roku przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. Spółdzielnia zaapelowała przy tym o podjęcie prac nad zmianą ustawy z dnia 17 grudnia 2014 roku o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (w szczególności art. 93), które włączy spółdzielnie mieszkaniowe oraz wspólnoty mieszkaniowe (działające w imieniu mieszkańców) do podmiotów, które mogą składać zawiadomienia o ujawnionych okolicznościach wskazujących na naruszenie dyscypliny finansów publicznych oraz pozwoli im na aktywne uczestniczenie w takim postępowaniu, m.in. poprzez uzyskiwanie informacji o stanie sprawy oraz ewentualne składanie środków zaskarżenia. Wprowadzenie zaproponowanych zmian pozwoli na skuteczniejsze wykonywanie przez Regionalne Izby Obrachunkowe nałożonych na nie ww. ustawą jak i aktami wykonawczymi obowiązków oraz pozwoli na „zerwanie” powiązań regionalnych izb obrachunkowych z władzami samorządowymi, co wpłynie na ich niezależność.

Apele i wystąpienia Zarządu OSM do Prezydenta Olsztyna, Radnych Miasta Olsztyna oraz klubów radnych w sprawie gospodarowania odpadami komunalnymi

1. Pismo do Przewodniczącej Rady Miasta Olsztyna, będące jednocześnie skargą na działania Prezydenta Olsztyna w przedmiocie gospodarowania odpadami komunalnymi z dn. 28.01.2016 r. – wysłane do klubów radnych w Radzie Miasta Olsztyna i radnych niezrzeszonych.
2. Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w zakresie przyjęcia przez Radę Miasta Olsztyna uchwał dotyczących gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn z dn. 10.02.2016 r.
3. Apel do Prezydenta Olsztyna o zaprzestanie stosowania odpowiedzialności zbiorowej wobec mieszkańców budownictwa wielorodzinnego wynikającej z decyzji administracyjnych wydawanych przez Prezydenta Olsztyna z dnia 20.06.2016 r., w kontekście zapadłego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 16.06.2016 r.
4. Ponowny apel do Prezydenta Olsztyna z dn. 12.07.2016 r. w sprawie j.w.
5. Ponowny apel do Prezydenta Olsztyna i Rady Miasta Olsztyna w sprawie j.w. z dn. 22.09.2016 r. (do wiadomości gazet lokalnych internetowych i papierowych).
6. Apel Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz 2112 mieszkańców jej zasobów do prezydenta oraz radnych koalicji rządzącej w Radzie Miasta Olsztyna w przedmiocie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn opublikowany w Gazecie Olsztyńskiej w dn. 7.10.2016 r.
7. Wystąpienie OSM z dn. 30.11.2016 r. do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, będące skargą na niepodjęcie działań przez Radę Miasta Olsztyna likwidujących nieprawidłowości w przedmiocie gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn przez Prezydenta Olsztyna.
8. Apel Spółdzielni z dnia 16.12.2016 r. do Przewodniczącej Rady Miasta Olsztyna w sprawie podjęcia przez Radę Miasta Olsztyna działań naprawczych, mających na celu likwidację nieprawidłowości w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn przez Prezydenta Olsztyna (do wiadomości klubów radnych w Radzie Miasta Olsztyna i radnych niezrzeszonych).

GSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Liczba mieszkań administrowanych przez Spółdzielnię na koniec 2016 roku wynosiła 6593.

Liczba mieszkań administrowanych przez Spółdzielnię, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności lokali na koniec 2016 roku, wynosiła 2736 i w porównaniu do stanu na koniec roku ubiegłego wzrosła o 55 mieszkań.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe OSM – stan na 31.12.2016 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
własnościowe	3 625	172626,31
– w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	1	47,00
odrębna własność	2 736	135 473,23
lokatorskie	151	7 111,37
– w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	16	786,90
na umowę najmu	81	3 359,79
– w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	4	124,34
LOKALE UŻYTKOWE , w tym:	193	20 715,84
najem	127	14 792,77
własnościowe	50	3 514,15
odrębna własność	16	2 408,92
GARAŻE , w tym:	289	4 748,69
najem	5	71,40
własnościowe	233	3 809,84
odrębna własność	51	867,45

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych według łącznej powierzchni przedstawia się następująco:

- **mieszkania własnościowe** – 3625 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 172 626,31 m², stanowiącą 54,19% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym 1568 mieszkań o łącznej powierzchni 72 809,21m², których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
- **mieszkania o ustanowionej odrębnej własności lokalu** – 2736 lokali, które zajmowały powierzchnię 135 473,23 m² łącznie, stanowiącą 42,53% ogólnej powierzchni użytkowej – wśród tej grupy lokali jest 779 mieszkań, których właściciele nie są członkami Spółdzielni;
- **mieszkania lokatorskie** – 151 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 7 111,37 m², stanowiącą 2,23% ogólnej powierzchni użytkowej;
- **mieszkania zajmowane na umowę najmu** – 81 lokali, które zajmowały łączną powierzchnię 3359,79 m², stanowiącą 1,05% ogólnej powierzchni użytkowej.
- **bez tytułu prawnego** na koniec 2016 roku zajmowano 21 lokali, w tym na skutek:
 - wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni – 17 mieszkań (16 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 786,90 m² i 1 mieszkanie własnościowe o powierzchni 47,00 m²),
 - wypowiedzenia umowy najmu – 4 mieszkania o łącznej powierzchni 124,34m².

Łącznie w 2016 roku Spółdzielnia odzyskała 3 mieszkania, z tego w 2016 roku na przetarg nieograniczony przeznaczono 2 mieszkania (jedno sprzedano w 2016 r.), a 1 mieszkanie (na nabór ofert). W dyspozycji Spółdzielni jest 6 lokali przy ul. Poprzecznej 20 do zasiedlenia przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję.

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

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

W roku 2016 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;
- sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna realizowana przez Spółdzielczy Dom Kultury, w skład którego wchodzi Klub Kultury „Astra” i „Alternatwa”;

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

- Remondis Olsztyn Sp. z o.o. – pogotowie techniczne;
- „Oldżwig” – 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 2016 rok ustalono uchwałą nr 37/15 Rady Nadzorczej z dnia 9.09.2015 roku. W uchwale określono wysokość stawek eksploatacyjnych dla osób posiadających prawo do mieszkania z członkostwem w OSM oraz dla osób posiadających prawo do mieszkania bez członkostwa w Spółdzielni, a więc bez prawa do pożytków – stawki opłat eksploatacyjnych ustalono (zgodnie z art. 5 ustawy z 15.12.2000 r.) na wyższym poziomie o około 0,40 zł/m².

Opłaty za mieszkanie obejmujące stawki: eksploatacyjną, fundusz remontowy, antenę zbiorczą i domofon, energię elektryczną ogólnego użytku oraz podatek od nieruchomości, obliczone dla przeciętnego mieszkania o pow. 48 m² w Spółdzielni w 2016 roku wyniosły 3,22 zł/m² i były niższe o 52,5% w stosunku do maksymalnych stawek czynszu w Gminie Olsztyn, obliczanych jako 2,0% (wynoszące w 2016 roku 6,78 zł/m²) stawki odtworzeniowej (określonej w załączniku nr 1 do uchwały Rady Miasta nr XIX/314/12 w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012–2016).

Tabela 2. Średni wymiar czynszu na 31.12.2016 r., przeciętne mieszkanie opomiarowane, pow. 48 m², 4 osoby

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
Zależne od Spółdzielni:		154,52	24,96
Eksploatacja	1,58 zł/m ²	75,84	12,25
Fundusz remontowy	1,56 zł/m ²	74,88	12,10
Antena zbiorcza	1,60 zł/mieszkanie	1,60	0,26
Domofon	2,20 zł/mieszkanie	2,20	0,36
Niezależne od Spółdzielni:		464,47	75,04
Centralne grzewanie	1,95 zł/m ²	93,60	15,12
Podgrzanie wody	20,94 zł/m ³	125,64	20,30
Zimna woda	9,78 zł/m ³	97,80	15,80
Woda do podgrzania	9,78 zł/m ³	58,68	9,48
Wywóz nieczystości	9,80 zł/osoba	39,20	6,33
Gaz	8,86 zł/osoba	35,44	5,73
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	0,70
Splata kosztów wykupu gruntów od Gminy	0,11 zł/m ²	5,28	0,85
Łączny wymiar opłat		618,99	100

W roku 2016 faktyczne średnie koszty eksploatacyjne 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zasobach OSM ukształtowały się na poziomie 1,61 zł/m², w tym:

- koszty utrzymania porządku i czystości budynku, terenu i zieleni 0,69 zł/m²,
- koszty ubezpieczenia budynków i inne niematerialne 0,09 zł/m²
- koszty przeglądów budynków zgodnie z prawem budowlanym 0,04 zł/m²
- koszty administrowania 0,79 zł/m²

Ogółem koszty eksploatacji 1,61 zł/m².

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były w 98,37% ze środków uzyskiwanych od mieszkańców, uchwalonych przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 37/15 z dn. 9.09.2015 r., a w 1,52% ze środków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z wplat od użytkowników lokali użytkowych. Pozostałe zwiększenia funduszu remontowego stanowią 0,01% i były to głównie odškodowania firm ubezpieczeniowych.

Strukturę wymiaru opłat za używanie mieszkania dla przykładowego lokalu mieszkalnego o powierzchni 48 m² w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ilustruje tabela 2. Opłaty za eksploatację, za antenę i domofon w łącznej opłacie za mieszkanie stanowią 12,86%, a wpłaty na fundusz remontowy 12,10%, natomiast aż 75,04% wymiaru opłat za mieszkanie stanowią opłaty niezależne od Spółdzielni.

Opłaty niezależne od Spółdzielni są zależne od:

- MPEC za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
- Zakładu Energetycznego – cen za energię elektryczną ogólnego użytku;
- Zakładu Gazowniczego (PGNiPG) – cen za gaz.
- Prezydenta i Rady Miasta – cen za odbiór nieczystości stałych (gospodarka odpadami komunalnymi) oraz wysokości podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów;
- Prezydenta Miasta – cen za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
- samych mieszkańców poprzez sposób gospodarowania mediami – od ilości zużytych mediów, zwłaszcza ciepła do ogrzania mieszkania i podgrzania wody.

ZUŻYCIE CIEPŁA I WODY

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje koszty związane z zużyciem ciepła, bowiem koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepła do podgrzania wody stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych, wynoszą średnio 35%. Sporządzona analiza pokazała skuteczność bieżących działań podejmowanych 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.

Przedstawiona analiza wykazała skuteczność bieżących działań podejmowanych 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 dostosowywanie mocy zamówionej do aktualnych potrzeb.

Dotychczasowe działania Spółdzielni pozwoliły na znaczne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz obniżenie mocy zamówionej. Ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody zmalała ze 159 695 GJ w 2009 roku do 147 372 GJ w 2016 roku, czyli o 12 323 GJ, co stanowi oszczędność o 7,72% (568 460 zł), a ponadto w roku 2016 obniżono moc zamówioną w porównaniu do 2009 roku o 1,082 MW, co stanowi oszczędność o 6,06% (101 167 zł), co w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkań stanowi łączną oszczędność w opłatach za ciepło o 0,18 zł/m² miesięcznie i o tyle mniejszą stawkę opłat czynszowych za 1 m².

W 2009 roku dostawcy ciepła zapłacono 7 750 480 zł, a w 2016 roku 8 365 596 zł, czyli tylko o 7,94% więcej, pomimo stałego wzrostu stawek opłat za ciepło wprowadzanych przez MPEC w latach 2009–2016 o 23,71%.

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”.

Tabela 3. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w zasobach OSM w latach 2009 – 2016

Wyszczególnienie	Rok								Zmiana w %	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016 2009	2016 2015
Udział mieszkańców z podzielnikami %	99,49	99,52	99,61	99,61	99,02	99,30	99,33	99,46	- 0,03	0,13
Zużycie ciepła ogółem w GJ	159695	172052	151306	154023	147363	141172	134319	147372	7,72	9,72
w tym:	100802	115497	95216	100402	96248	89712	81816	94278	- 6,47	15,23
- na centralne ogrzewanie	58893	56555	56090	53621	51115	51460	52504	53094	- 9,85	1,12
- na podgrzanie wody										
moc zamówiona w MW	17,842	17,725	16,621	16,871	16,508	16,486	16,609	16,760	- 6,06	0,91
Koszt energii cieplnej wg MPEC / zł	7750480	8246729	7514200	7988695	7792344	7737127	7654749	8365596	7,94	9,29
w tym:	1795254	1774285	1746971	1738831	1740559	1678108	1564402	1567060	- 12,71	0,17
- opłaty stałe za MW i abonament:	8385,01	8341,72	8758,85	8588,86	8786,44	8482,49	7849,17	7791,66	- 7,08	- 0,73
- koszt 1 MW:	5965196	6475246	5767229	6249864	6051785	6059019	6090347	6798536	14,16	11,63
- opłaty zmienne za GJ:	37,29	39,19	38,12	40,58	41,07	42,92	45,34	46,13	23,71	1,74
- koszt 1 GJ:										
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. w zł/1 m²	1,26	1,47	1,21	1,41	1,29	1,25	1,18	1,44	14,29	22,03
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1 m³	15,75	16,55	16,12	17,42	16,48	18,42	19,12	18,89	19,94	- 1,20

Na ogólną liczbę 6593 mieszkań, w 6562 mieszkaniach (tj. 99,53%) są zainstalowane wodomierze indywidualne, a bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2016 roku było 11 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 74,4% mieszkań jest wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym.

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich ośmiu lat następuje zmniejszenie zużycia wody w Spółdzielni. W roku 2016 w porównaniu do roku 2009 zużycie wody zmniejszyło się o 105 454 m³, tj. o 19,32%, a cena wody w tym okresie wzrosła aż o 46,41%.

Tabela 4. Zużycie mediów w latach 2009–2016

ME-DIA	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciepło GJ	159695	172052	151306	154023	147363	141172	134319	147372
Gaz m ³	355028	352282	323226	323427	317026	294944	286622	275392
Elektr. kWh	275928	271144	272844	254498	280646	254271	248835	251453
Woda m ³	545938	546582	528995	522169	499123	468684	455638	440484

Tabela 5. Koszty mediów w latach 2009–2016

MEDIA	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciepło zł/GJ	48,53	47,93	49,66	51,87	52,88	54,81	56,99	56,77
Gaz zł/m ³	1,88	1,92	2,08	2,40	2,16	2,33	2,36	2,14
Elektr. zł/kWh	0,602	0,606	0,665	0,654	0,695	0,696	0,712	0,740
Woda zł/m ³	6,68	7,68	8,46	8,69	8,93	9,15	9,50	9,78

REMONTY I KONSERWACJE

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

Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynku, od 2001 roku wprowadzono zróżnicowane stawki wpłat na fundusz remontowy. Zasoby Spółdzielni są bardzo zróżnicowane pod względem wieku, stąd i potrzeby przeprowadzania remontów są bardzo zróżnicowane. Na osiedlu Zatorze znajdują się budynki z przełomu lat 60.–70. XX wieku, osiedle Podgrodzie 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 kosztów remontów spowodowany m.in. wzrostem płacy minimalnej pracowników zatrudnionych przez wykonawców remontów z 1680,00 zł w 2014 roku do 1850,00 zł w 2016 roku, to jest o 10,12%. Wielkość naliczanego funduszu remontowego nie pozwala na wykonanie pełnego zakresu robót konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych w krótkim horyzoncie czasowym.

Tabela 6. Wiek budynków w zasobach OSM wg stanu na 31.12.2016 r.

Wiek budynków	Liczba budynków		
	Adm. Zatorze	Adm. Podgrodzie	Łącznie Spółdzielnia
do 5 lat	0	0	0
od 6 do 10 lat	2	4	6
od 11 do 15 lat	4	8	12
od 16 do 20 lat	3	10	13
od 21 do 25 lat	0	14	14
od 26 do 30 lat	5	14	19
od 31 do 35 lat	5	10	15
powyżej 35 lat	70	78	148
Razem	89	138	227

Średnia wysokość stawki na fundusz remontowy w miesięcznych opłatach za mieszkanie (przykładowe mieszkanie o powierzchni użytkowej 48 m²) wynosi 1,58 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, co stanowi 16,99% całości opłat. Stawki opłat na fundusz remontowy w 2016 roku określone zostały w uchwale Rady Nadzorczej nr 37/15 z dnia 9.09.2015 roku i w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zostały zróżnicowane miesięcznie od 1,00 zł w budynkach nowych, do 2,40 zł w budynkach starych.

Wpłaty wszystkich mieszkańców na fundusz remontowy stanowiły w 2016 roku 82,76% całego funduszu. Pozostała kwota funduszu remontowego powstała z dodatkowego odpisu (15,61%) oraz z wpływów z lokali użytkowych (1,53%), a ponadto z odszkodowania z tytułu zalania i zdemontowanych wodomierzy (0,10%).

Remonty prowadzone są zgodnie z rzeczowo-finansowym planem robót. Najistotniejsze pozycje dotyczące wykonania planu remontów w 2016 roku przedstawia tabela nr 7.

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

Tabela 7. Wykonanie planu remontów za 2016 r. w zakresie rzeczowym

Wyszczególnienie	Ogółem Spółdzielnia
Wymiana wewnętrznej instalacji c.w., z.w., c.c.w. w poziomie piwnic	9 budynków
Wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych	68 sztuk
Malowanie klatek schodowych	11 budynków
Wymiana wind osobowych	4 sztuki
Wymiana drzwi wejściowych do budynków	7 sztuk
Budowa wiatrołapów	45 sztuk
Wymiana wodomierzy na radiowe	1487 sztuk
Odnowienie elewacji wraz z remontem balkonów	14 budynków
Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych	21 klatek
Naprawa chodników i opasek, parkingi	755 m ²
Przystosowanie budynków do wymogów przeciwpożarowych	6 budynków

Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2016 rok (w zł)

Wyszczególnienie	Spółdzielnia
Stan funduszu na 1.01.2016 r.	927 881,30
I Wpływy	7 906 610,18
Podstawy odpisu od lokali mieszkalnych	6 543 678,75
Podstawy odpisu od lokali użytkowych	120 929,30
Dodatkowy odpis na fundusz remontowy	1 234 251,13
Pozostałe zwiększenia	7 751,00
II. Wydatki	6 369 863,61
Awarie i bieżąca konserwacja	1 123 110,33
Drobne remonty	361 474,92
Place zabaw, sprzęt i inne	46 494,41
Ogrodzenia, chodniki, opaski	14 627,43
Remont śmietników	11 106,55
Malowanie klatek schodowych	175 584,74
Roboty ogólnobudowlane	605 614,44
Wiatrołapy	634 526,77
Roboty pokrywczo-dekarskie	105 263,63
Wymiana zaworów i kanalizacji	17 072,40
Plukanie instalacji sanitarnej, c.o., kanalizacyjnej	245 764,80
Wymiana wodomierzy	267 700,78
Wymiana sieci c.o. na preizolowaną	95 074,00
Legalizacja ciepłomierzy	16 412,76
Windy – modernizacja	539 994,54
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	41 371,20
Modernizacja sieci c. o., gazu, wod-kan.	1 603 870,74
Remonty ulic	9 385,91
Roboty elektryczne	553,50
Chodniki	42 829,76
Zatoki postojowe, parkingi	144 869,32
Modernizacja węzłów	191 739,74
Awarie i usterki usuwane przez firmę „Remondis”	55 699,02
Pozostałe wydatki (lokale użytkowe i inne)	19 721,92
Stan funduszu na 31.12.2016 r.	2 464 627,87

Za roboty priorytetowe w zasobach Spółdzielni należy aktualnie uznać: prace związane z poprawą bezpieczeństwa poprzez wymianę instalacji gazowych i likwidację piecyków gazowych do podgrzania wody w łazienkach; prace polegające na przebudowie węzłów ciepłych; prace związane z wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji c.o. i c.w.; wymianę wodomierzy na radiowe z możliwością zdalnego odczytu ich wskazań; prace związane z przystosowaniem budynków do wymogów przeciwpożarowych; prace związane z modernizacją dźwignów osobowych. Wykonanie finansowe remontów oraz źródeł tworzenia funduszu remontowego w 2016 roku przedstawia tabela 8.

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.

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I KREDYTOWE

Zadłużenie lokali mieszkalnych z tytułu opłat za mieszkanie w 2016 roku zmalało o 17 514,42 zł, to jest o 0,96%, a liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami zmalała o 74, czyli o 2,44%. Kwotowo największy wzrost zadłużenia nastąpił w przedziale do 3 miesięcy (o 93 660,76 zł) oraz w przedziale od 7 do 9 miesięcy (o 30 021,13 zł), natomiast spadek zadłużenia nastąpił w przedziałach od 3 do 7 miesięcy, a największy spadek – w przedziałach powyżej 11 miesięcy (o 117 033,61 zł), co świadczy o skutecznych działaniach windykacyjnych Spółdzielni.

Tabela 9. Liczba mieszkań z zaległościami w opłatach w latach 2015 i 2016 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika 2016 / 2015
	31.12.2015	31.12.2016	
do 2	2635	2 531	96,05
2–3	164	196	119,51
3–4	79	74	93,67
4–5	45	43	95,56
5–7	50	44	88,00
7–9	15	26	173,33
9–11	8	14	175,00
11–14	9	9	100,00
14 i więcej	32	26	81,25
RAZEM	3037	2963	97,56

Tabela 10. Wysokość zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2015 i 2016 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika 2016 / 2015
	31.12.2015	31.12.2016	
do 2	656 220,28	719 833,22	109,69
2–3	164 480,45	194 528,27	118,27
3–4	124 137,95	102 650,50	82,69
4–5	88 301,46	80 439,93	91,10
5–7	121 242,19	108 416,30	89,42
7–9	51 600,52	81 621,65	158,18
9 do 11	36 791,35	54 803,52	148,96
11 do 14	45 352,37	44 631,55	98,41
14 i więcej	534 251,41	417 938,62	78,23
RAZEM	1 822 377,98	1 804 863,56	99,04

Z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego kwota zaległości na koniec 2016 roku wyniosła 47 498,62 zł i w stosunku do stanu na 31.12.2015 roku zwiększyła się o 8 295,45 zł, szczególnie w przedziale czasowym powyżej 11 miesięcy zalegania.

Tabela 11. Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2015 i 2016

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika 2016 / 2015
	31.12.2013	31.12.2014	
do 3	46	44	95,65
4–6	7	5	71,43
7–10	3	2	66,67
11 i więcej	5	7	140,00
RAZEM	61	58	95,08

Tabela 12. Porównanie wysokości zadłużeń w opłatach za mieszkanie w latach 1998–2016

ROK	Kwota Zadłużenia w zł	Dynamika wzrostu w stosunku do roku 1998 w %	Udział zadłużeń w naliczeniach czynszowych za mieszkanie w %	Okres zaległości w stosunku do naliczeń miesięcznych
1998	2.029.209,72	100,00	11,13	1,5 mies.
1999	1.192.085,04	88,31	9,32	1,2 mies.
2000	1.747.070,46	86,10	8,33	1-mies.
2001	1.897.876,30	93,53	8,33	1-mies.
2002	1.733.848,66	85,44	7,37	poniżej 1 mies.
2003	1.890.699,74	93,17	7,63	poniżej 1 mies.
2004	1.765.470,16	87,00	6,94	poniżej 1 mies.
2005	1.852.017,55	91,27	7,14	poniżej 1 mies.
2006	1.841.356,90	90,74	6,90	poniżej 1 mies.
2007	1.628.416,77	80,25	5,97	poniżej 1 mies.
2008	1.723.883,68	84,95	6,16	poniżej 1 mies.
2009	2.001.765,08	98,65	6,70	poniżej 1 mies.
2010	2.048.337,58	114,30	6,60	poniżej 1 mies.
2011	2.080.036,28	119,06	6,71	poniżej 1 mies.
2012	2.138.744,25	102,82	6,74	poniżej 1 mies.
2013	2.024.820,60	99,78	6,45	poniżej 1 mies.
2014	1.717.956,87	84,66	5,58	poniżej 1 mies.
2015	1.822.377,98	89,81	5,72	poniżej 1 mies.
2016	1.804.863,56	88,94	5,67	poniżej 1 mies.

Zaległości z tytułu opłat za dostawę mediów w ogólnej kwocie zadłużenia stanowią ok. 56,50% całej kwoty zadłużenia opłat za mieszkanie, to jest około 1020 tys. zł. Zobowiązania wobec dostawców zewnętrznych (Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Zakład Energetyczny) Spółdzielnia zapłaciła dostawcom z posiadanych własnych wolnych środków. W sytuacji braku własnych wolnych środków opłaty za utrzymanie mieszkań musiałyby wzrosnąć z tego tytułu średnio o 0,27 zł/m² miesięcznie, obciążając dodatkowo mieszkańców uiszczających opłaty regularnie.

Należy zwrócić szczególną uwagę, iż nastąpiło istotne obniżenie zadłużenia z tytułu opłat za mieszkania w stosunku do wysokości miesięcznych naliczeń opłat za cały rok: z 11,13% w 1998 roku do 5,67% w 2016 roku.

W celu zmniejszenia zadłużenia w roku 2016 w Spółdzielni prowadzono następujące działania windykacyjne:

- skierowano do sądu 48 pozwów o spłatę zadłużenia (sąd orzekł jedną eksmisję w stosunku do osób zalegających z opłatami za mieszkanie),
- wysłano 1036 upomnień i wezwań do zapłaty,
- w 86 przypadkach Zarząd podjął decyzje o rozłożeniu na raty spłaty zaległości na wniosek dłużników,
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta, z dodatku skorzystało 276 osób na ogólną kwotę 313 430,19 zł,
- w 2016 roku Zarząd składał wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członków ze Spółdzielni za notoryczne zadłużenia i w związku z tym wykluczono 5 członków Spółdzielni. Od podjętych uchwał żadna osoba nie odwołała się do Walnego Zgromadzenia.

- przeprowadzono jedną eksmisję; Spółdzielnia posiada jeszcze 12 wyroków sądowych z orzeczonymi wcześniej eksmisjami, w tym 10 wyroków z orzeczonymi lokalami socjalnymi, do zapewnienia których w każdym wypadku zobowiązana jest gmina. W związku z tym Spółdzielnia oczekuje na udostępnienie lokali socjalnych przez Urząd Miasta w Olsztynie.

Według stanu na dzień 31.12.2016 roku, prowadzone były 4 sprawy o sprzedaż mieszkań w drodze licytacji komorniczej, w tym:

- 2 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła,
- 2 na wniosek Spółdzielni,
- w 2016 roku 4 licytacji zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach oraz 5 licytacji wstrzymano w związku z całkowitą spłatą zadłużenia,
- w 2016 roku komornik sądowy sprzedał 3 mieszkania w drodze licytacji komorniczej.

Należności windykowane są poprzez egzekucje komornicze w postaci: zajęć wynagrodzenia za pracę, emerytur lub rent; zajęć rachunków bankowych dłużników; w ostateczności poprzez licytacje mieszkań należących do dłużników

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Spółdzielnia w 2016 roku realizowała następujące inwestycje:

- rozbudowa węzła ciepłego dla celów ciepłej wody przy ul. Profesorskiej 15,
- przygotowanie zadania Leśna 2 do realizacji,
- zakup zestawów komputerowych i zestawu wielofunkcyjnego oraz licencji i programów komputerowych niezbędnych w Spółdzielni,
- zakup myjki wysokociśnieniowej do myjni w bazie Spółdzielni,
- zakup sprzętu dla Zakładu Remontowego,
- kontynuacja robót na parkingu przy ul. Iwaskiewiczza.

Łącznie wszystkie nakłady inwestycyjne w 2016 roku wyniosły 155 048,88 zł.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA

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

W 2016 roku osiedlowe kluby realizowały swoje zadania poprzez:

- upowszechnianie amatorskiego ruchu artystycznego,
- działalność oświatową i społeczno-wychowawczą,
- działalność 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, to jest sekcji i klubów zainteresowań dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych.

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

W ramach działalności kulturalno-oświatowej i edukacyjnej prowadzone były: Kluby Seniora, Klub Kobiet, Chór „Tęcza”, sekcja brydża. Działają one od wielu lat, dając wielu osobom możliwość realizacji swoich pasji i zainteresowań.

Na podkreślenie zasługuje działalność Chóru „Tęcza”, którego członkowie śpiewają nie tylko dla olsztynian, ale występują również na

różnorodnych konkursach i przeglądach chórów w różnych miastach Polski oraz za granicą, zdobywając liczne nagrody i wyróżnienia.

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

Klub kultury „Alternatywa” wynajmował sale na organizację uroczystości rodzinnych, spotkań, imprez okolicznościowych, pokazów, prezentacji, prelekcji osobom prywatnym.

Dbalność o dostęp do informacji reklamującej działalność społeczno-wychowawczą wpłynęła na frekwencję uczestników w organizowanych zajęciach i imprezach.

Ogółem z zaproponowanych przez klub kultury „Alternatywa” form działalności skorzystało w 2016 roku 2727 osób – dzieci, młodzieży i dorosłych.

W sierpniu 2014 roku pomieszczenia klubu kultury „Astra” zostały udośćpnione do użytku fundacji „Artoffnia”, która prowadzi działalność artystyczną, taneczną, sportowo-rekreacyjną dla dzieci i dorosłych, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkańców osiedla Zatorze.

Dzięki decyzji o podjęciu współpracy z fundacją, Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ponosi kosztów związanych z działalnością placówki oraz wszelkich obciążeń związanych z wykorzystaniem pomieszczeń klubowych w „Astrze”.

W grudniu 2015 roku Spółdzielnia podpisała umowę ze Stowarzyszeniem Liderów Współdziałania Pomocy Społecznej i Medycznej na rzecz osób Niepełnosprawnych i Starszych „Pomost” w celu udostępnienia Stowarzyszeniu pomieszczeń spółdzielczego klubu kultury „Alternatywa” do prowadzenia w nich od 1.01.2016 r. środowiskowego domu samopomocy, to jest działalności zbieżnej z działalnością dotychczas prowadzoną przez Spółdzielnię w tych pomieszczeniach, związanej z obsługą osób starszych. Dom samopomocy umożliwiał uczestnikom rozwijanie zainteresowań literaturą, Internetem, zajęciami sportowymi, turystyką i rekreacją, świadczy 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. 2010 nr 238 poz. 1586).

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2016 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 129 148 900,44 zł.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada majątek trwały o wartości 115 877 347,58 zł, co stanowi 89,72% aktywów, a wartość majątku obrotowego wynosi 13 271 552,86 zł, czyli 10,28% aktywów, w tym należności 5 102 545,24 zł (3,95%) oraz środki pieniężne w wysokości 7 352 809,56 zł (5,70%).

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 105 655 373,00 zł i stanowią w ich strukturze 81,81%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 6 660 261,27 zł, tj. 5,16%; inne długoterminowe zobowiązania finansowe 1 800 000 zł tj. 1,39%; a zobowiązania krótkoter-

minowe i fundusze specjalne wynoszą 11 088 078,65 zł, to jest 8,59% pasywów i rozliczenia międzyokresowe 3 945 187,52 zł tj. 3,05%.

Przedstawione dane znajdują swoje odbicie w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2016 (bilansie) Spółdzielni, który przedstawia tabela nr 13.

Tabela 13. Skrócony bilans za 2016 rok (w tys. zł)

AKTYWA	STAN NA		PASYWA	STAN NA	
	początek roku	koniec roku		początek roku	koniec roku
A. AKTYWA TRWAŁE	129985	115877	A. KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	117859	105655
I. Wartości niematerialne i prawne	11	12	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	22058	23494
II. Rzeczowe aktywa trwałe	120716	107093	I. Zobowiązania długoterminowe	9287	8460
III. Należności długoterminowe	9214	8 728	II. Zobowiązania krótkoterminowe	8857	11088
IV. Inwestycje długoterminowe	44	44	III. Rozliczenia międzyokresowe	3914	3945
B. AKTYWA OBROTOWE	9932	13272	IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
I. Zapasy	69	64			
II. Należności krótkoterminowe	3976	5103			
III. Inwestycje krótkoterminowe	5833	7353			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54	752			
SUMA AKTYWÓW	139917	129149	SUMA PASYWÓW	139917	129149

Wynik finansowy za 2016 rok

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.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia wygenerowała zysk netto w wysokości 260 821,68 zł, który będzie podzielony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Osiągnięty wynik finansowy, wzrost udziału funduszu zasobowego w strukturze pasywów oraz ciągły spadek zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie w stosunku do naliczeń rocznych (z 6,70% w 2009 roku do 5,67% w 2016 roku) pozwalają twierdzić o wzroście płynności finansowej Spółdzielni oraz braku zagrożeń do kontynuowania działalności w najbliższej przyszłości.

ZARZĄD OSM

Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim Członkom Spółdzielczych Organów Samorządowych oraz Pracownikom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wyznaczonych działań w 2016 roku.

DYŻURY

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

w biurze Spółdzielni
przy ul. Szarych Szeregów 5, pok. 101

dyżurują:

członkowie Rady Nadzorczej

(wg zgłoszenia mieszkańca do sekretariatu OSM)

członkowie Zarządu OSM

prezes Zarządu **Jerzy Okulicz**

wiceprezes ds. ekonomicznych **Mieczysław Budny**

dyrektor ds. administracyjno-technicznych

Tadeusz Domański

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok sprawozdawczy 2016

W roku 2016 zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej wybranej na lata 2013–2016 podczas V Walnego Zgromadzenia, które obradowało w czerwcu 2013 roku.

W 2016, podczas VIII Walnego Zgromadzenia, wybrany został nowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2016–2019, który został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem Sądu z dn. 12 sierpnia 2016 roku:

Magdalena Biryło – przewodnicząca Rady Nadzorczej;

Piotr Matusiewicz – zastępca przewodniczącej RN, członek komisji technicznej;

Waldemar Nieziorawski – 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;

Ryszard Kudy – członek komisji mieszkaniowej;

Stefan Lisiecki – członek komisji mieszkaniowej;

Jan Mickun – członek komisji technicznej;

Iwona Ogrodowczyk – członek komisji mieszkaniowej;

Grzegorz Rachubka – członek komisji technicznej oraz rewizyjnej;

Krystyna Redźepi – członek komisji rewizyjnej;

Zofia Siemianowska – członek komisji rewizyjnej;

Krystyna 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 2016 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 2016 roku było łącznie 11 protokołowanych posiedzeń plenarnych, w tym: od stycznia do czerwca Rada poprzedniej kadencji odbyła 5 posiedzeń (frekwencja: 93%), od czerwca do grudnia Rada obecnej kadencji odbyła 6 posiedzeń (frekwencja: 89%).

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji oraz zgodnie z planem pracy na rok 2016, podjęła łącznie 141 uchwał.

Dotyczyły one 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 stawek opłat za lokale użytkowe zajmowane na zasadzie prawa odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu.
- 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 do zawarcia porozumienia w sprawie budowy sieci kanalizacji sanitarnej, do której podłączony zostanie budynek przy ul. Leśnej 2.
- Wyrażenie zgody na nabycie części udziałów w nieruchomości gruntowej przy ul. Leśnej z przeznaczeniem na miejsca postojowe na potrzeby mieszkańców budynku przy ul. Leśnej 2.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działkach należących do OSM:
 - przy ul. Jagiellończyka na rzecz Polskiej Spółki Gazowniczej;
 - przy ul. Jagiellońskiej na rzecz Przedsiębiorstwa „Energia-Operator”.
- Wyrażenie zgody na wystąpienie o dofinansowanie ze środków unijnych zastosowania ogniw fotowoltaicznych 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 montażu klimatyzatorów w budynkach OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w OSM”.
- Nowelizacja zmian w „Regulaminie korzystania z pralni, suaszarni i innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji”.
- Nowelizacja „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na problem zadłużenia członków Spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie. W listopadzie Rada rozpatrzyła 7 wniosków Zarządu o wykluczenie członków zalegających z opłatami za mieszkanie powyżej 6 miesięcy. Podjęła 5 uchwał o wykluczeniu, jeden wniosek, w związku z częściową spłatą zadłużenia, został odroczony o miesiąc, drugi wniosek, w związku ze spłatą zadłużenia, został wycofany.

Dzięki usilnym staraniom Zarządu i Rady Nadzorczej zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat za mieszkanie, mimo wzrostu naliczeń opłat za mieszkanie, od kilku lat utrzymywało się na poziomie ok. 2 mln zł i nie wzrastało, natomiast w 2016 roku zmalało: liczba lokali zadłużonych zmniejszyła się o 74, zaś kwota zadłużenia zmniejszyła się o 17 514 zł. Analiza zadłużenia mieszkańców Spółdzielni przedstawiona jest w sprawozdaniu Zarządu.

Zarząd złożył Radzie Nadzorczej 74 wnioski o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, w oparciu o wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5.12.2015 r., tych członków, którzy utracili więc ze Spółdzielnią w wyniku zbycia swojego lokalu w OSM i nie mają w jej zasobach innego lokalu. Rada podjęła 74 uchwały o wykreśleniu tych członków.

Rada, pełniąc statutowe funkcje kontrolne, szczegółowo w analizie poddała następujące zagadnienia:

- Realizacja rocznego planu finansowo-gospodarczego.
- Wykonanie planu remontów i rozliczenie funduszu remontowego.
- Analiza zatrudnienia i poziomu wynagrodzeń w Spółdzielni.
- Aktualizacja struktury organizacyjnej 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.

Rada Nadzorcza na bieżąco 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 2016).

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 2016).

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 2016 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 2016, 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 2016 wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19 kwietnia 2017 roku i podpisane przez jej członków.

W sprawie opłat za wywóz śmieci: Sąd Apelacyjny w Białymstoku przyznał rację Spółdzielni

Od 1 lipca 2013 roku za wywóz odpadów komunalnych odpowiadają gminy. Rada Miasta i Prezydent Olsztyna wydali w tej sprawie przepisy regulujące zasady gospodarki odpadami komunalnymi w naszym mieście. Ponieważ jednak wiele z tych przepisów było krzywdzących dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, Zarząd OSM, przy poparciu Rady Nadzorczej, od czterech lat podejmuje działania, żeby je zmienić. Chodzi m.in. o zróżnicowanie stawek opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkańców budownictwa jedno- i wielorodzinnego, wyeliminowanie odpowiedzialności zbiorowej w procesie segregacji odpadów komunalnych na nieruchomościach budownictwa wielorodzinnego oraz rozliczenie opłat wniesionych przez mieszkańców OSM do Urzędu Miasta.

Przez ten czas mieszkańcy Spółdzielni byli na bieżąco informowani o tych działaniach (poprzez wysyłane indywidualnie do każdego mieszkańca pisma, publikowaną na stronie internetowej OSM całą korespondencję prowadzoną między Spółdzielnią a Urzędem Miasta a także szczegółowe informacje zawarte w rocznych sprawozdaniach Zarządu publikowanych w „Biuletynie OSM”) i aktywnie w nich uczestniczyli, m.in. złożyli oświadczenia-pelnomocnictwa dla Zarządu do podejmowania działań w ich imieniu, składając do Spółdzielni indywidualne deklaracje śmieciowe, podpisując apel do Radnych i Prezydenta Olsztyna, a także zawierając ze Spółdzielnią umowy cesji w sprawie rozliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wpłaconymi przez mieszkańców na konto Urzędu Miasta.

Spółdzielnia próbuje porozumieć się z Prezydentem Olsztyna oraz Radnymi Miasta Olsztyna w zakresie gospo-

darowania odpadami komunalnymi, przedstawiając projekty porozumień, ugody, proponując wypracowanie wspólnego stanowiska oraz rozwiązanie powstałego sporu, tak, aby jego skutki były jak najmniej uciążliwe dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego – jednak z powodu braku dobrej woli ze strony Prezydenta sprawy kończą się w sądzie.

W dniu 21.04.2017 r. **uzyskaliśmy kolejny wyrok korzystny dla mieszkańców naszej Spółdzielni: Sąd Apelacyjny w Białymstoku utrzymał w mocy wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie (który zapadł w dn. 10.10.2016 r.), uznając, że na podstawie umów cesji, które mieszkańcy złożyli w Spółdzielni, Prezydent ma obowiązek rozliczenia wpłat dokonanych wcześniej przez mieszkańców OSM do Urzędu Miasta.**

Wcześniej (16.06.2016 r.) **Wojewódzki Sąd Administracyjny potwierdził stanowisko OSM, że nie wolno stosować odpowiedzialności zbiorowej, obciążając wszystkich mieszkańców wyższą opłatą za śmieci niesegrowane, gdy w danej nieruchomości tylko niektórzy mieszkańcy nie będą segregować swoich śmieci.** Ponieważ Prezydent nie podporządkował się temu wyrokowi, Spółdzielnia jego decyzję zaskarżyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które 22.03.2017 r. uchyliło w całości decyzję Prezydenta Olsztyna i przekazało ją do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Prezydent kolejną decyzję wydał zgodnie z wyrokiem sądu.

Szczegółowe przedstawienie problemu gospodarki odpadami komunalnymi znajduje się w sprawozdaniu Zarządu za rok 2016, publikowanym w niniejszym „Biuletynie”(str. 2–3).