



SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2018

W roku 2018 skład Rady Nadzorczej, wybrany na kadencję 2016 – 2019 podczas VIII Walnego Zgromadzenia w 2016 r., uległ zmianie: z powodu rezygnacji z członkostwa w OSM odszedł z Rady Nadzorczej Mieczysław Królicki.

Skład Rady Nadzorczej OSM w 2018 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;

Stefan Lisiecki – członek komisji mieszkaniowej;

Jan Mickun – członek komisji technicznej;

Iwona Ogrodowczyk – członek komisji mieszkaniowej;

Grzegorz Rachubka – członek komisji technicznej i rewizyjnej;

Krystyna Redzepi – 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 2018 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 2018 roku było łącznie 8 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których frekwencja wyniosła 91,8%.

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji oraz zgodnie z planem pracy na rok 2018, podjęła łącznie 73 uchwały.

Dotyczyły one następujących spraw:

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

- Uchwalenie upustu w opłacie eksploatacyjnej w wys. 5,00 zł dla mieszkań, w których został zamontowany rejestrator klimatu w celu przetestowania systemu regulacji ogrzewania w ramach Programu Optymalizacji Zużycia Energii Ciepłej prowadzonego przez firmę eGain Polska Sp. z o. o.
- Uchwalenie stawek opłat za lokale użytkowe zajmowane na zasadzie prawa odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie parkingów.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji oraz uchwalenie zmian do tego planu.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów, a także uchwalenie zmian do tego planu.
- Uchwalenie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy.
- Uchwalenie rocznego planu kosztów i sprzedaży wewnętrznej Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych.
- Uchwalenie rocznego funduszu płac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działkach należących do OSM na rzecz MPEC w Olsztynie oraz na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa.
- Wyrażenie zgody na nabycie od gminy Olsztyn w drodze zamiany nieruchomości gruntowych przy ul. Barczewskiego i ul. Żołnierskiej.

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

- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części X Walnego Zgromadzenia.
- „Regulamin korzystania z parkingów przy ul. Puszkina 13 i Puszkina 15 w Olsztynie, będących współwłasnością mieszkańców budynków i Spółdzielni”.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania energii ciepłej w zasobach OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”.
- „Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w nieruchomościach wybudowanych w systemie deweloperskim”.
- „Regulamin rozliczania kosztów energii elektrycznej użytku ogólnego oraz kosztów eksploatacji dźwigów dla nieruchomości wybudowanych w systemie deweloperskim”.

Ponadto Rada Nadzorcza uchwaliła regulaminy dla wspólnot mieszkaniowych wyodrębnionych z zasobów OSM:

- „Regulamin określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali...”.
- „Regulamin rozliczania energii cieplnej...”.
- „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz ustalania opłat na ich pokrycie...”.
- „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym...”.
- „Regulamin wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków...”.

Rada Nadzorcza podjęła także uchwały w sprawach:

- czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach;
- wzoru „Porozumienia o użytkowaniu terenu będącego współwłasnością mieszkańców”;
- zmiany nazwy osiedla „Gotowca – Korczaka” na „Borkowskiego – Korczaka”;
- przejęcia na stan OSM lokali użytkowych w budynku przy ul. Leśnej 2.

W wyniku nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rady nadzorcze spółdzielni utraciły prawo wykluczenia członków za zadłużenia w opłatach za mieszkanie, tracąc tym samym wpływ na bezkosztowe mobilizowanie członków do wykonywania obowiązku opłacania kosztów utrzymania mieszkań, w związku z powyższym 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:

- Realizacja planu finansowo-gospodarczego za pierwsze półrocze i za cały rok obrachunkowy.
- Wykonanie planu kosztów i sprzedaży wewnętrznej ZPiUP za pierwsze półrocze i za cały rok obrachunkowy.
- Wykonanie planu remontów i rozliczenie funduszu remontowego za pierwsze półrocze i za cały rok.
- Wybór oferty biegłego rewidenta na badanie sprawozdania finansowego – w celu uzyskania opinii co do prawidłowości prowadzenia działalności finansowej Spółdzielni, następnie przyjęcie sprawozdania biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania.
- Analiza zatrudnienia i poziomu wynagrodzeń w Spółdzielni.
- Kwartalna ocena pracy Zarządu i poszczególnych jego członków.

W roku 2018 została przeprowadzona lustracja problemowa Spółdzielni za rok 2017. Lustratorzy nie wykazali żadnych uchybień czy nieprawidłowości, oceniając pozytywnie działalność inwestycyjną 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.

Rada Nadzorcza systematycznie zapoznawała się i akceptowała działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni w sprawach żywotnych dla mieszkańców. Działania te miały na celu przede wszystkim prowadzić do obniżenia kosztów zużycia mediów, to jest dostawy wody i odbioru ścieków, dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu oraz wywozu odpadów komunalnych.

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.

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 2018 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 2018, 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 2018 wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24 kwietnia 2019 roku i podpisane przez jej członków.

D Y Ź U R Y

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 2018 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

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

Główne kierunki działania na 2018 rok określiła uchwała programowa podjęta przez X Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniach od 25 maja do 30 maja 2018 roku.

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

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2018 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Jerzy Okulicz – prezes Zarządu od 1.08.1997 r.

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

W 2018 r. Zarząd odbył 49 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podejmował kolegialne uchwały i decyzje.

W sprawach członkowsko-mieszkaniowych podjęto 594 decyzje dotyczące:

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

Windykację należności związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych (154 decyzje) prowadzono poprzez:

- ✓ rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty zadłużenia w opłatach za mieszkanie,
- ✓ skierowanie pozwu do sądu o nakaz zapłaty,
- ✓ skierowanie pozwu do sądu o eksmisję,
- ✓ wstrzymanie egzekucji komorniczej,
- ✓ wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

W zakresie gospodarki lokalami użytkowymi i mieszkaniowymi podjęto 135 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 (lokale użytkowe),
- ✓ 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 126 decyzji, które dotyczyły wykonania robót zgodnie z planem remontów.

W zakresie dostawy ciepła podjął 40 decyzji, które dotyczyły m.in.:

- ✓ zmiany współczynników redukcyjnych Rm,
- ✓ zmiany systemu pozyskania ciepła,
- ✓ zakupu i budowy węzłów cieplnych,

- ✓ modernizacji, monitoringu, konserwacji węzłów ciepła,
- ✓ utrzymania sieci c.o. (remonty i konserwacja),
- ✓ zmiany wysokości opłaty zaliczkowej za c.o.,
- ✓ działania kotłowni gazowych,
- ✓ legalizacji ciepłomierzy.

W zakresie dostawy wody, utrzymania sieci wodno-kanalizacyjnej Zarząd podjął 12 decyzji dotyczących:

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

Podjęto 40 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, a następnie przyjęte przez Radę Nadzorczą i będzie przedłożone do zatwierdzenia XI Walnemu Zgromadzeniu Członków OSM.

W 2018 roku Zarząd podejmował działania w oparciu o uchwałę programową podjętą przez X Walne Zgromadzenie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Działania te miały na celu przede wszystkim prowadzić do obniżenia kosztów zużycia mediów dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego: wywozu odpadów komunalnych, dostawy wody i odbioru ścieków, dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu.

Prowadzono w szerokim zakresie działania oszczędnościowe i negocjowano warunki umów z dostawcami. W związku z tym, że Zarząd Spółki PGNiG zatwierdził znacznie wyższe ceny za paliwo gazowe na 2018 rok, Spółdzielnia podjęła negocjacje w sprawie zastosowania w rozliczeniach za paliwo gazowe, dostarczane do punktów odbioru na terenie zasobów Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, cen niższych od taryfowych.

W wyniku osiągniętego porozumienia ze Spółką PGNiG, Zarząd Spółdzielni wynegocjował obniżenie kosztów zakupu paliwa gazowego w zasobach OSM (w tym gazomierze zbiorcze i kotłownie gazowe) w wysokości 168 983,00 zł brutto rocznie.

Obecnie trwają negocjacje ze Spółką PGNiG o zastosowaniu w rozliczeniach ze Spółdzielnią cen gazu według taryfy dla gospodarstw domowych, a nie jak wcześniej zakwalifikowano spółdzielnie mieszkaniowe do tzw. „taryfy biznesowej”, co bezpośrednio odzwierciedla się w wyższej cenie za gaz dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego i jest krzywdzące dla tych mieszkańców. Tym bardziej, że największą grupę indywidualnych odbiorców, pobierających paliwo gazowe na potrzeby swojego gospodarstwa domowego, stanowią właściciele domów jednorodzinnych, którzy w większości są bardziej zamożni od mieszkańców budynków wielorodzinnych i dla tej grupy odbiorców, zakwalifikowanych do grup taryfowych typu W, cena paliwa gazowego jest zdecydowanie niższa w porównaniu do odbiorców w budynkach wielorodzinnych.

W związku z przyznaniem przez ustawodawcę od 1 stycznia 2018 roku dyrektorom Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uprawnień w zakresie zatwierdzania ustalanych przez samorządy gminne taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz zbiorowe odprowadzanie ścieków (wraz z możliwością ich obniżania), w maju 2018 Zarząd Spółdzielni wystąpił do dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białymstoku (do wiadomości prezydenta Olsztyna i radnych Olsztyna) z apelem o podjęcie działań w zakresie wprowadzenia nowego regulaminu dostawy wody i odprowadzania ścieków wraz z nowymi zasadami rozliczenia mieszkańców budynków wielolokalowych poprzez m.in. dokonanie rozdzielenia taryfy dla gospodarstw domowych w budownictwie wielorodzinnym i oddzielną taryfę dla gospodarstw domowych w budownictwie jednorodzinym oraz zróżnicowanie wysokości opłaty w zależności od faktycznie ponoszonych kosztów. Obecnie następuje finansowanie mieszkańców budownictwa jednorodzinnego przez mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, czyli zjawisko subsydiowania skrośnego. Stanowisko Zarządu wynikało z postulatów członków Spółdzielni, wyrażonych w apelach IV Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z 2012 roku, V Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z 2013 r., Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z 2015 r., dotyczących powyższego problemu, a także z powodu długoletniej bierności władz samorządowych wobec powyższego tematu.

➤ W 2018 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował działania sądowno-administracyjne w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn w celu wyegzekwowania od prezydenta Olsztyna i Rady Miasta zmiany przepisów prawa miejscowego dotyczących gospodarowania odpadami komunalnymi, tj.:

- dostosowania przepisów obecnie obowiązującego regulaminu i uchwał w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi do zgodności z prawomocnymi wyrokami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 16.06.2016 r. i z 12.10.2016 r. oraz przekazanymi przez Spółdzielnię 6.12.2017 r. radnym i prezydentowi Olsztyna propozycjami projektów uchwał w tym zakresie,
- udostępnienia przez prezydenta Olsztyna i przedłożenia do wiadomości mieszkańców informacji o kształtowaniu się ceny odpadów komunalnych na terenie gminy Olsztyn oraz corocznego rozliczenia kosztów funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn – Spółdzielnia od 2015 r. prowadzi postępowanie sądowno-administracyjne z prezydentem Olsztyna w sprawie nieudostępnienia przez prezydenta Olsztyna tych informacji.

Chronologia tych działań była obszernie przedstawiana w sprawozdaniach Zarządu za lata ubiegłe, a korespondencja w tej sprawie znajduje się na stronie www.osm.olsztyn.pl

Pomimo prawomocnych wyroków sądu, a także apeli Spółdzielni do prezydenta i radnych Olsztyna o dostosowanie uchwał do obowiązujących przepisów prawa (oraz zaleceń Sądu) i zakończenia 6-letniego sporu, władze miasta nie podjęły żadnych działań w tym zakresie.

➤ W związku z wyborami samorządowymi, wyznaczonymi na 21 października 2018 roku, pojawiła się szansa na zmianę prawa miejscowego i podjęcie dialogu z nowo wybranymi władzami samorządowymi. Zarząd Spółdzielni został upoważniony przez Walne Zgromadzenie (uchwała X Walnego Zgromadzenia nr 17/18 obradującego w dniach 25 – 30 maja 2018 r.) do pisemnego wystąpienia z zapy-

taniem do radnych kadencji 2014 – 2018 i prezydenta Olsztyna ponownie startujących w wyborach oraz do kandydatów startujących po raz pierwszy na radnych i na prezydenta Olsztyna w wyborach samorządowych na kadencję 2018 – 2023, w sprawach dotyczących problemów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, a następnie poinformowania mieszkańców o zajętych przez nich stanowiskach.

Realizując tę uchwałę Spółdzielnia w dniu 4.10.2018 r. wystosowała pytania do wszystkich komitetów wyborczych oraz kandydatów na prezydenta Olsztyna, dotyczące rozwiązania problemu „śmieciowego” oraz innych istotnych problemów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, odnośnie podwyżek cen prądu, energii, gazu, prywatyzacji spółek komunalnych, budżetu na rozwój sportu i kultury, a także całej infrastruktury z tym związanej. Pytania oraz odpowiedzi udzielone na te pytania przez kandydatów wyrażających gotowość do współpracy znajdują się na stronie internetowej OSM: www.osm.olsztyn.pl oraz w Biuletynie OSM, który został dostarczony wszystkim mieszkańcom Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wyniki wyborów pokazały, że mieszkańcom budownictwa wielorodzinnego jest „dobrze tak jak jest”, gdyż żaden z radnych wybranych na kadencję 2018 – 2023 nie ustosunkował się do naszych wystąpień, a 17 na 25 wybranych radnych to radni z poprzedniej kadencji, którzy nie podejmowali dialogu ani nie wyrażali chęci współpracy oraz tolerowali zjawisko dyskryminowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego – w tym radni z KW Piotra Grzymowicza, którzy wraz z prezydentem Olsztyna i klubem Platformy Obywatelskiej tworzyli koalicję rządzącą w Radzie Miasta, pozostaną w niezmiennym składzie osobowym na kadencję 2018 – 2023.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z uchwałami podjętymi przez Walne Zgromadzenie OSM, jest zobowiązany do kontynuowania działań na rzecz mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, jednak biorąc pod uwagę wyniki wyborów samorządowych mamy świadomość, że nie będą to łatwe działania.

Istniała szansa, że poprzez wybór Radnych deklarujących dialog ze spółdzielniami mieszkaniowymi istniałaby możliwość większej kontroli wzrostu cen usług komunalnych w firmach, które są własnością wszystkich mieszkańców i dostosowania prawa miejscowego do potrzeb mieszkańców budownictwa wielorodzinnego oraz likwidacji dyskryminowania tychże mieszkańców w prawie miejscowym. Jednocześnie problemy występujące na odcinku współpracy Miasta z administratorami budownictwa wielorodzinnego byłyby rozwiązywane w drodze dialogu, co w konsekwencji mogłoby zapobiec m.in. drastycznemu wzrostowi cen usług komunalnych.

W 2019 r. podwyżka z tytułu wody i odprowadzania ścieków dla mieszkańców naszego miasta wyniesie 8% w stosunku do roku poprzedniego. Stawka miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Olsztynie w 2019 r. wzrosła o 84% (z 9,80 zł/os do 18 zł/os) w stosunku do roku poprzedniego przy odpadach zbieranych w sposób selektywny i o 150% (z 14,41 zł/os do 36 zł/os) w stosunku do roku poprzedniego przy odpadach zbieranych w sposób nieselektywny.

Park nad Łyną

W 1998 roku Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa po raz pierwszy wystąpiła do samorządu Olsztyna o zagospodarowanie terenów wzdłuż Łyny.

W 2018 roku, nomen omen dwadzieścia lat później, przed wyborami samorządowymi, w Olsztynie oddano do użytku trasę rowerowo-spacerową wzdłuż Łyny na odcinku od Parku Centralnego do ul. Obrońców Tobruku i rozpoczęto budowę odcinka od ul. Obrońców Tobruku do ul. Tuwima.

Czy możemy uznać to za sukces dwudziestoletnich zabiegów OSM o utworzenie terenów rekreacyjno-sportowych wzdłuż Łyny na długości biegu rzeki w granicach Olsztyna?

Zaczął się od dwóch spółdzielczych osiedli: Mlecznej i Gotowca – Korczaka. W latach 1976 – 1998 przy ul. Iwaszkiewicza i Galczyńskiego oraz Barczewskiego, Gotowca i Korczaka OSM wybudowała 76 budynków wielorodzinnych. Mieszkańcy tych domów zaczęli się domagać, aby „dzikie pola” wzdłuż Łyny zamienić na tereny rekreacyjne z prawdziwego zdarzenia, których w Olsztynie brak, mające służyć w przyszłości mieszkańcom całego miasta i przyjeżdżającym tu turystom.

Nie było wówczas projektu „Budżet obywatelski”, ale Rada Miasta Olsztyna 23 kwietnia 1997 roku uchwałą nr XXII/362/97 przyjęła „Zasady organizowania, realizowania i finansowania lokalnych inicjatyw na terenie m. Olsztyna”. Korzystając z przepisów tej uchwały Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczęła wieloletnie starania o budowę parku nad Łyną.

1998. W lipcu OSM wniosowała o przeznaczenie środków finansowych w budżecie miasta na budowę obiektów rekreacyjnych na osiedlach Podgrodzie i Mleczna, deklarując współfinansowanie inwestycji. Prezydent miasta odpowiedział, iż takiego wydatku na ten rok nie przewidziano.

W listopadzie Spółdzielnia zgłosiła wniosek o przyjęcie w budżecie na rok 1999 budowy obiektów rekreacyjnych nad Łyną w rejonie ul. Polnej, Gotowca, Korczaka, Iwaszkiewicza, Barczewskiego, Obrońców Tobruku – jako inwestycji w ramach inicjatyw lokalnych, deklarując współfinansowanie. Wniosku tego Rada Miasta nie przyjęła.

1999, 2000 i w dalszych latach Spółdzielnia ponawiała wniosek o utworzenie parku nad Łyną.

2001. Na zlecenie OSM w styczniu firma „Techbud” sporządziła dokumentację techniczną: Zagospodarowanie zieleni parkowej i ciągów pieszych „Park Korczaka”, a w lutym Biuro Projektów „BPBW” wykonało koncepcję zagospodarowania terenu pomiędzy ul. Iwaszkiewicza a ul. Obrońców Tobruku i rzeką Łyną w Olsztynie jako Park Mleczna. Została ona przekazana do Urzędu Miasta.

Wydział Strategii i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta w piśmie z 22 lutego 2001 roku, które podpisał naczelnik Wydziału mgr inż. architekt Marek Skurpski, pozytywnie zaopiniował przedstawioną koncepcję.

W czerwcu Zebranie Przedstawicieli Członków OSM, reprezentując wolę wszystkich mieszkańców Spółdzielni, przyjęło apel do prezydenta i radnych Olsztyna o uwzględnienie w budżecie miasta na rok 2002 inwestycji: „Zagospodarowanie terenów nad rzeką Łyną na osiedlu Mleczna” oraz „Zagospodarowanie terenów przy ul. Korczaka” zgodnie z wykonanymi przez Spółdzielnię koncepcjami, deklarując współfinansowania przez Spółdzielnię”.

2002. Radni Klubu Olsztyn Nasz Dom, poparli dotychczasowe starania OSM, jednak rządząca wówczas koalicja SLD-UP nie uznała budowy parku za pomysł wart realizacji.

W grudniu Rada Nadzorcza OSM uchwałą nr 82/02 upoważniła Zarząd OSM do podjęcia działań w celu realizacji z Gminą Olsztyn zagospodarowania terenu w ramach parku „Korczaka” obejmującego osiedla Polna – Profesorska i Gotowca – Korczaka.

2003. Obchodzono 650-lecie miasta – Spółdzielnia złożyła wniosek o umieszczenie w programie obchodów jubileuszowych rozpoczęcia budowy parku nad Łyną. Komitet organizacyjny jubileuszu odrzucił wniosek.

2004. Nie przyjęto do budżetu miasta budowy parku Korczaka – Mleczna.

W lipcu OSM przedstawiła prezydentowi Olsztyna projekt porozumienia dotyczącego realizacji w 2005 r. zadania „Park

Korczaka” w ramach lokalnych inicjatyw inwestycyjnych. Porozumienia nie podpisano.

We wrześniu Spółdzielnia otrzymała Decyzję nr I o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji „Park Korczaka”. W projekcie parku przewidziano ciągi spacerowe i ławeczki między skupiskami zieleni, oczkami wodnymi i altanami, ścieżkę rowerową, boiska do piłki nożnej, siatkówki, koszykówki i tenisa, górkę saneczkową, kawiarenki i małą gastronomię.

W październiku Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXXV/440/04 „o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu parkowego Korczaka – Mleczna”. W uzasadnieniu do uchwały czytamy m.in., że „według tego planu i planów przyległych będzie można sukcesywnie zagospodarować tereny rekreacyjne doliny rzeki Łyny w jednolitym ciągu parków Mleczna, Korczaka, Park Centralny i Park przy Zamku”.

2005. W budżecie przewidziano zbyt małe środki finansowe na realizację pierwszego etapu budowy.

W kwietniu, w związku ze śmiercią Papieża Polaka, Zebranie Przedstawicieli Członków OSM zwróciło się do Prezydenta i Rady Miasta o nadanie imienia Jana Pawła II parkowi miejskiemu projektowanemu w granicach miasta wzdłuż rzeki Łyny. 1146 członków naszej Spółdzielni podpisało listę poparcia.

Ówczesny prezydent Czesław Jerzy Małkowski wniosek odrzucił, radni nie zajęli żadnego stanowiska.

W listopadzie Biuro Projektowe „Akon” wykonało na zlecenie OSM projekt koncepcyjny rozwiązania funkcjonalno-przestrzennego Parku „Korczaka”, które zostało przekazane do Urzędu Miasta.

2006. Komitet Wyborczy Olsztyn Nasz Dom, który na radnych Olsztyna zgłosił kandydatów spośród spółdzielców, za jeden ze swoich celów uznał doprowadzenie do zagospodarowania brzegów Łyny i rozpoczęcia budowy parku.

W kwietniu Miejski Zarząd Dróg, Mostów i Zieleni ogłosił przetarg na opracowanie projektu budowlanego parków Korczaka – Mleczna.

W maju OSM zgłosiła uwagi do warunków przetargu.

W lipcu tego roku Rady Osiedli: Mleczna, Polna – Profesorska, Gotowca – Korczaka, Osińskiego – Lengowskiego wystąpiły do prezydenta Olsztyna z pozytywną opinią o założeniach do projektu parku Korczaka – Mleczna, wnosząc jednocześnie o przedłużenie ścieżki rowerowej od ul. Barczewskiego do Parku Centralnego.

2007, 2008. Zebranie Przedstawicieli Członków OSM w uchwale programowej zaleciło: „Kontynuować działania zmierzające do realizacji wspólnie z Gminą Olsztyn zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Łyny w ramach lokalnych inicjatyw zadania Park Korczaka – Mleczna” (analogiczne uchwały były podjęte w poprzednich latach). Zarząd Spółdzielni ponowił wniosek do władz miasta o rozpoczęcie realizacji parku.

Od 2009 roku Zarząd Spółdzielni, realizując zapis uchwały programowej Walnego Zgromadzenia (i następnych w kolejnych latach): „Kontynuować działania zmierzające do realizacji wspólnie z Gminą Olsztyn zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Łyny w ramach lokalnych inicjatyw inwestycyjnych zadania Park Korczaka – Mleczna”, występował wielokrotnie o rozpoczęcie budowy parku nad Łyną.

2014. W lutym Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do prezydenta Olsztyna Piotra Grzymowicza w sprawie utrzymania czystości i zieleni na terenach przyległych do OSM i połączenia stworzonego przez Spółdzielnię ciągu komunikacyjnego nad rzeką Łyną od ul. Tuwima do Szpitala Miejskiego z planowanym do oddania w 2014 roku Parkiem Centralnym.

W związku z dotychczasowym brakiem reakcji władz miasta na istniejący od wielu lat problem związany z utrzymaniem porządku na terenach zielonych bezpośrednio przylegających do naszych zasobów, a będących własnością miasta – zwanych umownie Parkiem Korczaka – OSM, uwzględniając potrzeby mieszkańców oraz wnioski rad osiedlowych Gotowca – Korczaka i Mlecznej ponownie wnioskowała o uwzględnienie w budżecie miasta środków na utrzymanie czystości, zieleni i systematyczne sprzątanie oraz koszenie trawy, a także systematyczne sprzątanie traktów pieszych na tych terenach. W wypadku braku środków w budżecie miasta na wykonanie tych prac Spółdzielnia zadeklarowała skredytowanie lub udzielenie pożyczki w wysokości 56.313,00 zł brutto, to jest kwoty wynikającej ze sporządzonego przez Spółdzielnię kosztorysu.

Władze miasta nie wykazały żadnego zainteresowania propozycją Spółdzielni – ówczesny przewodniczący Rady Miasta Jan Tandyrak w piśmie z 24.03.2014 roku lakonicznie poinformował, że „Komisja Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Rozwoju Miasta na posiedzeniu w dniu 12 marca 2014 r. zapoznała się z pismem [...] po wysłuchaniu wyjaśnień Pana Jerzego Romana Dyrektora Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie ustaliła, iż wskazane tereny objęte są doraźną umową na oczyszczanie terenów zielonych”.

Od marca do maja w ratuszu został wyłożony „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu parkowego Korczaka – Mleczna”. OSM złożyła do prezydenta Olsztyna uwagi i wnioski, które poparły Rady Osiedli: Gotowca – Korczaka, Mleczna, Podgrodzie, podejmując w tej sprawie stosowne uchwały.

Rada Miasta Olsztyna 25 czerwca 2014 roku podjęła uchwałę nr LV/885/14 przyjmując „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zespołu Parkowego Korczaka – Mleczna” w Olsztynie – bez uwzględnienia wniosków OSM i Rad Osiedlowych.

2015. Forum Rozwoju Olsztyna i Stowarzyszenie Wizja Lokalna zgłosiły projekt Łynostrady do Olsztyńskiego Budżetu Obywatelskiego (rok wcześniej projekt ten nie wszedł do OBO). W ramach projektu miał być realizowany odcinek od ul. Tuwima do ul. Artyleryjskiej.

Rady poszczególnych osiedli OSM, a w ślad za tym mieszkańcy, poparli projekt ogólnomiejski: „Łynostrada – aleja pieszo-rowerowa nad rzeką Łyną, szybki i wygodny szlak komunikacyjny, miejsce rekreacji i odpoczynku”. W ramach projektu miał być opracowany i wybudowany szlak pieszo-rowerowy nad Łyną na odcinku od Parku Centralnego przy ul. Niepodległości, wzdłuż rzeki do przejścia pod mostem na ul. Obrońców Tobruku, kończący się odnogą łączącą zaplanowany odcinek z ul. Iwaskiewiczza.

Głosowanie odbyło się w dniach 12 – 27 września 2015 r. Projekt „Łynostrada” został przyjęty, a władze miasta postanowiły rozszerzyć go na cały odcinek rzeki w granicach miasta.

2018. We wrześniu uroczyście otwarto pierwszy odcinek szlaku rowerowego między mostem przy al. Obrońców Tobruku a elektrownią Łyna.

Na stronie internetowej Urzędu Miasta czytamy:

Łynostrada będzie głównym traktem rowerowym w Olsztynie, a w przyszłości ma być wiodącą atrakcją rowerową przechodzącą przez cały Olsztyn. Przedsięwzięcie obejmuje budowę tras rowerowych i infrastruktury towarzyszącej na dwóch odcinkach Łynostrady:

• trasa rowerowa biegnąca od ul. Kalinowskiego do ul. Tuwima. Projekt przewiduje przebudowę istniejącego wału i poszerzenie jego korony, na której zostanie wykonana nawierzchnia gruntowa ścieżki rowerowej ograniczona betonowymi obrzeżami chodnikowymi.

• trasa rowerowa biegnąca od ul. Artyleryjskiej do mostu na rzece Wadąg przez Las Miejski brzegiem rzeki Łyny. Początkowo, na odcinku ok. 175 m przebiega równolegle po obu brzegach rzeki. Odcinek po lewej stronie biegnie wzdłuż ogrodzenia byłych terenów wojskowych tunelem w ul. 15 Dywizji i łączy się z główną trasą rowerową na istniejącej kładce nad Łyną. Następnie przebiega lewym brzegiem rzeki od ul. Artyleryjskiej do mostu Smętka, a następnie lasem po prawej stronie Łyny do ulicy prowadzącej do elektrowni. Dalej drogą do elektrowni do mostu na rzece Wadąg. W ramach zadania zaprojektowano ścieżki rowerowe, w przeważającej większości dwukierunkowe. Wzdłuż całej trasy wykonane zostanie oznakowanie poziome i pionowe wskazujące na przeznaczenie rowerowe ciągu.

Orientacyjny koszt inwestycji: 3,7 mln zł. Dofinansowanie unijne: 80,9 proc.

Zapowiedziano zagospodarowanie dalszych odcinków Łynostrady, wzbogacając ścieżkę rowerową o infrastrukturę osiedlową.

Można więc uznać, że dwudziestoletnie starania Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o utworzenie parku nad Łyną zakończyły się sukcesem.

W „Biuletynie OSM” nr 6 z 2003 roku pisaliśmy:

Popatrzmy na mapę Olsztyna. Łyna przecina południową granicę miasta od strony Rusi i płynąc w kierunku północnym równolegle między alejami Warszawską i Gen. Sikorskiego (aż do al. Niepodległości) mija po wschodniej stronie Osiedle Generałów, Jaroty, Brzeziny, Posorty – po zachodniej stronie rzeki na wysokości tych osiedli ciągną się nieużytki, łąki i mokradła. Po przecięciu się z ul. Tuwima rzeka mija na zachodzie Kortowo i osiedle Mleczna (ulice Iwaskiewiczza, Gałczyńskiego, Martuszewskiego, Rymkiewiczza), a po stronie wschodniej ogródki działkowe. Za al. Obrońców Tobruku – mija osiedle Podgrodzie mając na zachodnim brzegu zabudowania ulic Gotowca, Korczaka, Barczewskiego, Szpital Miejski przy ul. Mariańskiej, a na wschodnim – domy przy ul. Grzegorzewskiej, Grabowskiego i Kasprzaka. Za al. Niepodległości wpływa na Stare Miasto, które opuszcza pod wiaduktami kolejowymi przy ul. Artyleryjskiej. Dalej po zachodniej stronie Łyny rozciągają się lasy nad Jeziorem Długim, a w kierunku północnym – osiedla Likusy, Redykajny i Podkówka, zaś po stronie wschodniej – osiedla Wojska Polskiego i Jakubowo.

To usytuowanie w oczywisty sposób narzuca pomysł, by rzeka stała się centralną arterią komunikacyjną i rekreacyjno-wypoczynkową miasta, łączącą wszystkie osiedla od granicy Olsztyna z gminą Stawiguda na południu do Lasu Miejskiego na północy. Zagospodarowanie tych terenów poprawi bezpieczeństwo i estetykę osiedli, polepszając tym samym warunki życia mieszkańcom, stworzy ciąg komunikacyjny biegnący wzdłuż Łyny przez całe miasto. Byłoby to atrakcyjne miejsce wypoczynku nie tylko dla olsztynian, ale też atrakcja rekreacyjna dla turystów, której mogłoby pozazdrościć niejedno miasto europejskie.

Wykonana w 2001 roku na zlecenie Spółdzielni koncepcja zagospodarowania terenu pomiędzy ulicami Iwaskiewiczza i Obrońców Tobruku a rzeką Łyną (przekazana do Urzędu Miasta) przewidywała ciągi spacerowe i ławeczki między skupiskami zieleni, oczkami wodnymi i altanami, ścieżkę rowerową, boiska do piłki nożnej, siatkówki, koszykówki i tenisa, górkę saneczkową, kawiarenki i małą gastronomię.

Mamy nadzieję, że w najbliższych latach „Łynostrada” stanie się rzeczywiście ekologiczną, zieloną arterią naszego miasta, wzbogaconą o turystyczno-rekreacyjne atrakcje na brzegach rzeki, wyposażoną między innymi w bazę gastronomiczną, a sama Łyna będzie też drogą wodną dla kajaków czy, na przykład, tramwaju wodnego.

Zarząd Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do urzeczywistnienia tej pięknej wizji – przede wszystkim działaczom spółdzielczym, którzy jako członkowie Rady Nadzorczej OSM, Rad Osiedli spółdzielczych i miejskich, uczestnicy Zebrania Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia OSM przez tych dwadzieścia lat podejmowali decyzje popierające działania Zarządu, a także pozostałym mieszkańcom – członkom Spółdzielni, którzy podpisali listy poparcia, występowali publicznie prywatnie czy jako członkowie różnych organizacji społecznych na rzecz stworzenia parku nad Łyną, który dałby nową wartość naszemu miastu, stałby się wspólnym dobrem i służył wszystkim mieszkańcom Olsztyna oraz gościom przyjeżdżającym z powodów rodzinnych, zawodowych czy rekreacyjno-turystycznych.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia administrowała 6582 mieszkaniami i zrzeszała ogółem 7067 członków, w tym:

- 6 959 członków mieszkających,
- 108 członków posiadających lokale użytkowe, garaże lub inne.

Liczba mieszkań administrowanych przez Spółdzielnię, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności lokali, na koniec 2018 r. wynosiła 2835 (w 2017 roku: 2790). Roczne przyrosty liczby mieszkań o odrębnej własności wynoszą 45–55 mieszkań.

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych wg łącznej powierzchni przedstawia się następująco:

- **mieszkania własnościowe** – 3513 lokali o łącznej powierzchni 166 740,40 m², co stanowi 52,46% ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- **mieszkania o ustanowionej odrębnej własności lokalu** – 2835, o łącznej powierzchni 140 530,65 m², co stanowi 44,21% powierzchni użytkowej. Wśród tej grupy lokali jest 749 mieszkań, których właściciele nie są członkami Spółdzielni. Ponadto jest 12 mieszkań o łącznej powierzchni 651,12 m², tj. 0,20% powierzchni, z zawartą umową nabycia od OSM w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu. Łącznie obie te grupy (2847 mieszkań) zajmują powierzchnię 141 181,77 m², co stanowi 44,41% powierzchni użytkowej mieszkań.
- **mieszkania lokatorskie** – 149 lokali, które zajmują łącznie 6923,23 m², t.j. 2,21% ogólnej powierzchni użytkowej;
- **mieszkania zajmowane na umowę najmu** – 73 lokale, zajmujące łącznie 3022,90 m², t.j. 0,95% ogólnej powierzchni użytkowej;

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w Spółdzielni było 18 mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego z powodu:

- wykluczenia ze Spółdzielni – 12 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 586,10 m²;
- wypowiedzenia umowy najmu – 6 mieszkań o łącznej powierzchni 170,32 m².

Łącznie w 2018 r. Spółdzielnia odzyskała 1 mieszkanie lokatorskie. W 2018 r. sąd orzekł 2 eksmisje za zadłużenia czynszowe, lecz nie przeprowadzono żadnej. W dyspozycji Spółdzielni jest 9 lokali przy ul. Poprzecznej 20 do zasiedlenia przez osoby posiadające orzeczoną eksmisję.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Aktualnie administrowanie w zakresie spraw eksploatacyjno-remontowych odbywa się przez jedną Administrację.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe OSM – stan 31.12.2018 r.

NAZWA OBIEKTU	OGÓLEM	
	liczba	pow. m ²
Budynki wielorodzinne	226	317 868,30
MIESZKANIA , w tym:	6 558	317 868,30
własnościowe	3 513	166 740,40
odrębna własność	2 835	140 530,65
mieszkania z zawartą umową nabycia od OSM w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu	12	651,12
lokatorskie	149	6 923,23
- w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	12	586,10
na umowę najmu	73	3 022,90
- w tym zamieszkane bez tytułu prawnego	6	170,32
LOKALE UŻYTKOWE , w tym:	187	20 601,39
najem	121	14 666,42
własnościowe	50	3 514,15
odrębna własność	17	2 457,12
GARAŻE , w tym:	291	4 780,29
najem	7	103,00
własnościowe	232	3 794,54
odrębna własność	52	882,75

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

Zadania realizowane w ramach etatów służb własnych:

- 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 kluby kultury „Astra” i „Alternatywa”.
- Prace związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykonywane przez wykonawców zewnętrznych:
- pogotowie techniczne: „Remondis” Olsztyn Sp. z o.o.;
 - dozór węzłów cieplnych i kotłowni gazowych: „Loma” Sp. z o.o. Sp.K.;
 - konserwacja dźwigów osobowych i pogotowie dźwigowe: „Ołdźwig” s.c.;
 - prace w zakresie usług kominiarskich, instalacji gazowych i wentylacji, dezynfekcji i deratyzacji, indywidualnych rozliczeń ciepła, legalizacji ciepłomierzy, wymiany wodomierzy ze zdalnym odczytem, modernizacji wind: firmy specjalistyczne;

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

Stawki opłat eksploatacyjnych na rok 2018 ustalono uchwałami Rady Nadzorczej OSM.

Tabela 2. Średni wymiar czynszu na 31.12.2018 r. za przeciętne mieszkanie opomiarowane (pow. 48 m², 4 osoby)

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
Zależne od Spółdzielni:		164,60	24,62
Eksploatacja	1,62 zł/m ²	77,76	11,63
Fundusz remontowy	1,72 zł/m ²	83,04	12,42
Antena zbiorcza	1,60 zł/miesz.	1,60	0,24
Domofon	2,20 zł/miesz.	2,20	0,33
Niezależne od Spółdzielni:		504,04	75,38
Centralne ogrzewanie	2,12 zł/m ²	101,76	15,22
Podgrzanie wody	23,99 zł/m ³	143,94	21,53
Zimna woda	10,76 zł/m ³	107,40	16,09
Woda do podgrzania	19,76 zł/m ³	64,56	9,66
Wywóz nieczystości	9,80 zł/osoba	39,20	5,86
Gaz	9,47 zł/osoba	37,88	5,67
Oświetlenie na klatce	2,96 zł/miesz.	2,96	0,44
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/miesz.	1,82	0,27
Podatek od nieruchomości	0,09 zł/m ²	4,32	0,65
Łączny wymiar opłat		668,64	100,00

Średnie opłaty za mieszkanie obejmujące stawki: eksploatacyjną, fundusz remontowy, antenę zbiorczą i domofon, energię elektryczną ogólnego użytku oraz podatek od nieruchomości w Spółdzielni w 2018 r. dla przeciętnego mieszkania o pow. 48 m² wyniosły 3,61 zł/m² i były niższe o 71% 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/1 m²).

W roku 2018 faktyczne średnie koszty eksploatacyjne 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zasobach OSM ukształtowały się na poziomie 1,68 zł/m², w tym:

- koszty utrzymania porządku i czystości budynku, terenu i zieleni 0,77 zł/m²
- koszty ubezpieczenia budynków i inne niematerialne 0,11 zł/m²
- koszty przeglądów budynków zgodnie z prawem budowlanym 0,05 zł/m²
- koszty administrowania 0,79 zł/m²

Ogółem koszty eksploatacji 1,68 zł/m².

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane są ze środków uzyskiwanych od mieszkańców, według stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 50/17 z dn. 30.08.2017 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 12,20%, a wpłaty na fundusz remontowy 12,42%, natomiast aż 75,38% 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) 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

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”.

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 37%. Tabela nr 3 przedstawia analizę porównawczą zużycia energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w poszczególnych latach od 2011 do 2018 r.

Tabela 3. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w latach 2011 – 2018

Wyszczególnienie	Rok								Zmiana w %	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018 2011	2018 2017
Udział mieszkań z podzielnikami %	99,61	99,61	99,02	99,30	99,33	99,46	99,55	99,41	-0,20	-0,14
Zużycie ciepła ogółem w GJ	151306	154023	147363	141172	134319	147372	149902	145848	-3,61	-2,70
w tym:	95216	100402	96248	89712	81816	94278	96007	91774	-3,61	-4,41
– na centralne ogrzewanie	56090	53621	51115	51460	52504	53094	53822	54022	-3,69	0,37
– na podgrzanie wody										
moc zamówiona w MW	16,621	16,871	16,508	16,486	16,609	16,76	16,704	15,389	-7,41	-7,87
Koszt energii cieplnej wg MPEC / zł	7514200	7988695	7792344	7737127	7654749	8365596	8637283	8482076	12,88	-1,80
w tym:	1746971	1738831	1740559	1678108	1564402	1567060	1600086	1611880	-7,73	0,74
– opłaty stałe za MW i abonament:	8758,85	8588,86	8786,44	8482,49	7849,17	7791,55	7982,55	8728,53	-0,35	9,35
– koszt 1 MW:	5767229	6249864	6051785	6059019	6090347	6798536	7037198	6870197	19,12	-2,37
– opłaty zmienne za GJ:	38,12	40,58	41,07	42,92	45,34	46,13	46,95	47,11	23,58	0,34
– koszt 1 GJ:										
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. w zł/1 m ²	1,21	1,41	1,29	1,25	1,18	1,44	1,48	1,46	20,66	-1,35
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1 m ³	16,12	17,42	16,48	18,42	19,12	18,89	20,73	20,75	28,72	0,10

Dotychczasowe działania Spółdzielni pozwoliły na istotne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła. Ilość zużytego ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zmalała ze 151 306 GJ w 2011 r. do 145 848 GJ w r. 2018, czyli o 5458 GJ, co stanowi oszczędność w 2018 r. o 3,6% (to jest o 317 437 zł), a ponadto w 2018 r. obniżono moc zamówioną w porównaniu do 2011 r. o 1,582 MW, co stanowi oszczędność 7,87% (to jest 100 349 zł).

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, docieplanie stropodachów, a ponadto dostosowywanie (obniżanie) mocy zamówionej do aktualnych potrzeb.

Na ogólną liczbę 6 582 mieszkań w 6559 mieszkaniach (tj. 99,65%) zainstalowane są wodomierze indywidualne, a bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2017 r. były zaledwie 4 mieszkania 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).

Tabela 4. Zużycie mediów w latach 2011 – 2018

MEDIA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ciepło GJ	151306	154023	147363	141172	134319	147372	149902	145848
Gaz m ³	323226	323427	317026	294944	286622	275392	271740	253849
Elektr. kWh	272844	254498	280646	254271	248835	251453	256406	242495
Woda m ³	528995	522169	499123	468684	455638	440484	430842	424222

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich ośmiu lat, oprócz oszczędności w zakresie zużycia ciepła następuje zmniejszenie zużycia wody w Spółdzielni. W 2018 roku, w porównaniu do 2011, zużycie zmniejszyło się o 104 773 m³ wody, to jest o 19,8%. Zmniejszenie zużycia wody dostawcy zrekompensowali podwyżkami ceny, która w tym okresie wzrosła aż 27,19%.

Tabela 5. Koszty mediów w latach 20011 – 2018

MEDIA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ciepło zł/GJ	49,66	51,87	52,88	54,81	56,99	56,77	57,62	58,16
Gaz zł/m ³	2,08	2,40	2,16	2,33	2,36	2,14	1,99	2,12
Elektr. zł/kWh	0,665	0,654	0,695	0,696	0,712	0,740	0,755	0,776
Woda zł/m ³	8,46	8,69	8,93	9,15	9,50	9,78	9,95	10,76

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 149, co stanowi 66% całych zasobów Spółdzielni, powstało w latach 60.–80. ubiegłego wieku, mają powyżej 36 lat, a tylko 1 ma mniej niż 10 lat.

Tabela 6. Wiek budynków w zasobach OSM wg stanu na 31.12.2018 roku

Wiek budynków	Liczba budynków	Udział w strukturze %
do 5 lat	0	0,00
od 6 do 10 lat	1	0,44
od 11 do 15 lat	16	7,01
od 16 do 20 lat	11	4,87
od 21 do 25 lat	11	4,87
od 26 do 30 lat	21	9,29
od 31 do 35 lat	17	7,52
powyżej 35 lat	149	66,00
Razem	226	100,00

Tabela 7. Wykonanie planu remontów za 2018 r. w zakresie rzeczowym

Zakres prac	Liczba
Wymiana wewnętrznej instalacji c.w., z.w., c.c.w. w poziomie piwnic	13 budynków
Wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych	100 okien
Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych	11 budynków
Malowanie klatek schodowych	26 klatek
Wymiana wind osobowych	1 sztuka
Wymiana drzwi wejściowych do budynków	4 drzwi
Wymiana wiatrolapów	36 sztuk
Wymiana wodomierzy na radiowe i montaż nowych	1694 sztuki
Odnowienie elewacji	14 budynków
Naprawa chodników, opasek, parkingów	291 m ²
Przystosowanie budynków do wymogów przeciwpożarowych	2 budynki
Likwidacja piecyków gazowych	184 sztuki

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 1680,00 zł w 2014 r. do 2100,00 zł w 2018 r., to jest wzrost o 25%) 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 1,73 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania, co stanowi 12,42% opłat za mieszkanie. Stawki opłat na fundusz remontowy w roku 2018, ustalone uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/16 z dnia 7.09.2016 r., 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.

Wpłaty wszystkich mieszkańców na fundusz remontowy oraz odpisy od lokali użytkowych stanowiły w roku 2018 89,90% całego funduszu remontowego. Pozostała kwota funduszu remontowego powstała z dodatkowego odpisu (8%) oraz z tytułu odszkodowań od firm ubezpieczeniowych i wyniku wypracowanego przez Zakład Produkcji i Usług Pomocniczych.

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 Rad Osiedlowych i administracji Spółdzielni. Projekt planu remontu jest opiniowany przez Rady 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 cieplnych; prace związane z wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji c. o. i c. w.; wymianę wodomierzy na radiowe z możliwością zdalnego odczytu ich stanów; prace związane z przystosowaniem budynków do wymogów przeciwpożarowych; prace związane z modernizacją dźwigów osobowych.

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

Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2018 r.

Wyszczególnienie	Kwota (zł)
Stan funduszu na 1.01.2018 r.	1 551 226
Wpływy	7 644 144
Odpis podstawowy od lokali mieszkalnych i użytkowych	6 874 243
Dodatkowy odpis na fundusz remontowy	611 975
Pozostałe zwiększenia	157 925
Wydatki	8 525 320
Konserwacje bieżące wykonane przez konserwatorów OSM	1 337 126
Remonty wykonane przez ZPIUP Spółdzielni, w tym m.in.	1 410 401
– malowanie klatek schodowych	232 865
– roboty ogólnobudowlane	442 484
Usługi obce, w tym m.in.:	5 683 317
– moderniz. sieci c. o., gazu, wod-kan.	2 186 354
– zatoki postojowe, parkingi	938 757
– roboty ogólnobudowlane	419 115
– modernizacja wind	472 668
– płukanie instalacji sanit., c.o., kanaliz.	306 500
– wiatrolapy	360 922,10
– wymiana wodomierzy	297 209,09
– awarie i usterki – naprawy wykonane przez „Remondis”	81 462,85
Stan funduszu na 31.12.2018 r.	670 051,23

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 2018 r. wynosi 1 550 706 zł. Zadłużenie to zmalało o 153 219 zł, to jest o 5,6%, a liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami zmalała o 168, to jest o 6%. Kwotowo największy spadek zadłużenia (o 65 775 zł) nastąpił w przedziale do 2 miesięcy, co świadczy o tym, że mieszkańcy w coraz większym stopniu uiszczają opłaty na bieżąco.

Tabela 9. Liczba mieszkań z zaległościami w latach 2017 i 2018 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Stan na 31.12.2017		Stan na 31.12.2018		Dynamika 2018/2017
	liczba	%	liczba	%	
do 2	2 347	84,5	2 268	86,9	96,6
2 – 3	195	7,0	161	6,2	82,6
3 – 4	89	3,2	58	2,2	65,1
4 – 5	45	1,6	37	1,4	82,2
5 – 7	34	1,2	27	1,0	79,4
7 – 9	11	0,4	15	0,6	136,4
9 – 11	12	0,4	7	0,3	58,3
11 – 14	12	0,5	8	0,3	66,7
14 i więcej	33	1,2	29	1,1	87,9
RAZEM	2 778	100,0	2 610	100,0	93,9

Tabela 10. Wysokość zaległości czynszowych w latach 2017 i 2018 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Stan na 31.12.2017		Stan na 31.12.2018		Dynamika 2018/2017
	zł	%	zł	%	
do 2	754 922	44,3	689 146	44,4	91,3
2 – 3	187 041	10,9	183 771	11,9	98,2
3 – 4	117 884	6,9	90 507	5,8	76,8
4 – 5	86 406	5,8	71 287	4,6	82,5
5 – 7	74 869	4,5	73 331	4,7	97,9
7 – 9	36 238	2,1	53 160	3,4	146,7
9 – 11	49 172	2,9	29 410	1,9	59,8
11 – 14	62 264	3,6	42 109	2,7	67,6
14 i więcej	335 126	19,7	317 980	20,5	94,9
RAZEM	1 703 925	100,0	1 550 706	100,0	91,0

Z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego kwota zaległości na koniec 2018 r. wyniosła zaledwie 15 321 zł i w stosunku do stanu na 31.12.2017 r. zmniejszyła się o 12 926 zł. Zaległości w spłacie kredytu obciążają 45 mieszkań, wśród których najwięcej – 38 jest lokali zadłużonych spłatami do 3 miesięcy.

Tabela 11. Wysokość zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2017 i 2018 wg okresów zalegania

Liczba miesięcy	Stan na 31.12.2017		Stan na 31.12.2018		Dynamika 2018/2017
	liczba	%	liczba	%	
do 3	9604	34,0	4361	28,5	45,41
4 – 6	2939	10,4	1020	6,6	34,70
7 – 10	0,0	0,0	1201	7,8	x
11 i więcej	15 705	55,6	8738	57,1	55,64
RAZEM	28 248	100,0	15 321	100,0	54,24

W lokalach użytkowych w roku 2018 zaległości w opłatach czynszowych zmalały o 46 766 zł, t.j. o 14%, w stosunku do roku ubiegłego, i wyniosły na koniec roku 287 947 zł.

Tabela 12. Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998 – 2018

ROK	Kwota zadłużenia w zł	Dynamika wzrostu w %	Udział zadłużeń w naliczeniach czynszowych za mieszkanie w %	Okres zaległości czynszowych w stosunku do naliczeń miesięcznych
1998	2.029.209,72	100,00	11,13	1,5-mies.
1999	1.192.085,04	88,31	9,32	1,2-mies.
2000	1.747.070,46	86,10	8,33	1-mies.
2001	1.897.876,30	93,53	8,33	1-mies.
2002	1.733.848,66	85,44	7,37	poniżej 1
2003	1.890.610	93,17	7,63	poniżej 1
2004	1.765.470	87,00	6,94	poniżej 1
2005	1.852.018	91,27	7,14	poniżej 1
2006	1.841.357	90,74	6,90	poniżej 1
2007	1.628.417	80,25	5,97	poniżej 1
2008	1.723.884	84,95	6,16	poniżej 1
2009	2.001.765	98,65	6,70	poniżej 1
2010	2.048.336	114,30	6,60	poniżej 1
2011	2.080.036	119,06	6,71	poniżej 1
2012	2.138.744	102,82	6,74	poniżej 1
2013	2.024.826	99,78	6,45	poniżej 1
2014	1.717.957	84,66	5,58	poniżej 1
2015	1.822.378	89,81	5,72	poniżej 1
2016	1.804.864	88,94	5,67	poniżej 1
2017	1.703.925	83,97	5,25	poniżej 1
2018	1.550.706	76,42	4,83	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 4,83% w 2018 r. W celu zmniejszenia zadłużenia w r. 2018 w Spółdzielni prowadzono następujące działania windykacyjne:

- skierowano do sądu 47 pozwów o spłatę zadłużenia,
- wysłano 784 upomnienia i wezwania do zapłaty,
- na wniosek dłużników Zarząd podjął 48 decyzji o rozłożeniu na raty spłaty zaległości,
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – z dodatku skorzystały 239 osób na ogólną kwotę 296 186 zł.
- W 2018 r. nie przeprowadzono żadnej eksmisji na podstawie orzeczeń sądu z lat ubiegłych. Spółdzielnia ma jeszcze 6 wcześniejszych wyroków sądowych o eksmisjach, w ty 5 – z prawem do lokalu socjalnego, do zapewnienia których zobowiązana jest gmina. 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 2018 r. powiadomiono 76 osób o zamiarze wpisania ich zadłużenia do Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor. W wyniku tych działań:

- 47 osób spłaciło zadłużenie,
- 28 osób zostało wpisanych do InfoMonitora,
- 14 osobie wstrzymano wpis po jej wystąpieniu z wnioskiem do Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. prowadzonych jest 6 spraw o sprzedaż mieszkań w drodze licytacji komorniczej, w tym: 3 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła, 3 na wniosek Spółdzielni, a ponadto w 2018 r. 2 licytacje zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach oraz 1 licytację wstrzymano w związku z całkowitą spłatą zadłużenia. W całym 2018 r. komornik sądowy sprzedał 2 mieszkania w drodze licytacji.

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

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Spółdzielnia w 2018 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 2 479 m²) oraz lokale użytkowe w piwnicy (o łącznej powierzchni ok. 392 m²) z funkcjami rehabilitacyjno-rekreacyjnymi. Budynek jest wyposażony w dwie windy. Przebudowę rozpoczęto w czerwcu 2017 r., a część mieszkalna została oddana do użytku decyzją PINB dn. 28 11 2018 r.
- kontynuacja prac na parkingach przy ul. Leśnej 2,
- przebudowa kotłowni na lokal użytkowy przy ul. Rataja 50,
- zakup zestawów komputerowych i zestawu wielofunkcyjnego oraz licencji i programów komputerowych niezbędnych w Spółdzielni,
- zakup sprzętu na potrzeby Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych, Łącznie wszystkie nakłady inwestycyjne w 2018 r. wyniosły 7 016 319 zł.

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. Sybiraków oraz klub „Alternatywa”, mieszczący się przy ul. Profesorskiej.

W 2018 r. osiedlowe kluby realizowały swoje zadania poprzez:

- upowszechnianie amatorskiego ruchu artystycznego,
- działalność oświatową, 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 jest 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, capoeira oraz hip-hop dla studentów.

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 za granicą, zdobywając liczne nagrody i wyróżnienia.

Dom Kultury „Alternatywa” wynajmował sale na uroczystości rodzinne, spotkania, imprezy okolicznościowe, pokazy, prezentacje, prelekcje itp. osobom prywatnym.

Ogółem z zaproponowanych przez Dom Kultury „Alternatywa” form działalności skorzystało w 2018 r. 3510 dzieci, młodzieży i dorosłych.

W sierpniu 2014 r. pomieszczenia Klubu Kultury „Astra” zostały przekazane do użytku fundacji „Artofnia”. 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 Zatorze.

Dzięki podjęciu współpracy z fundacją, Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ponosi kosztów związanych z działalnością placówki oraz obciążeń związanych z wykorzystaniem pomieszczeń klubowych „Astry”.

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 klubu, związanej z obsługą osób starszych. Dom samopomocy umożliwia uczestnikom rozwijanie zainteresowań literaturą, Internetem, zajęciami sportowymi, turystyką i rekreacją, służy pomocą w załatwianiu spraw urzędowych, a także spożywanie gorącego posiłku. Źródłem finansowania środowiskowych domów samopomocy są dotacje przekazywane z budżetu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego oraz 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 31.12.2018 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 130 534,45 zł. OSM posiada majątek trwały o wartości 119 300 601,23 zł, co stanowi 91,39 % aktywów, zaś wartość majątku obrotowego wynosi 11 234 601,23 zł, czyli 8,61% aktywów, w tym należności krótkoterminowe wynoszą 2 482 544,69 zł (1,9%), środki pieniężne w wysokości 7 813 044,54 zł (5,99%) i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 846 505,22 zł (0,64%).

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 108 055 482,39 zł i stanowią w ich strukturze 82,78%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 3 445 494,58 zł, tj. 2,64%; inne długoterminowe zobowiązania finansowe: 900 000 zł, czyli 0,69%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 16 794 475,15 zł, to jest 12,87% pasywów, a rozliczenia międzyokresowe 1 326 205,33 zł, to jest 1,02%.

Przedstawione wyżej dane znajdują swoje odbicie w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2018 (bilansie) Spółdzielni.

Tabela 13. Skrócony bilans za 2018 rok (w tys. zł)

AKTYWA	Stan na 31.12.		PASYWA	Stan na 31.12.	
	rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
A. AKTYWA TRWAŁE	119 300	111 435	A. KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	108 056	102 704
I. Wartości niematerialne i prawne	1	5	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	22 479	20 349
II. Rzeczowe aktywa trwałe	113 106	103 635			
III. Należności długoterminowe	5421	7751	I. Rezerwy na zobowiązania	13	0
IV. Inwestycje długoterminowe	763	44	II. Zobowiązania długoterminowe	4345	7628
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	0			
B. AKTYWA OBROTOWE	11 235	11 618	III. Zobowiązania krótkoterminowe	16 795	11 432
I. Zapasy	95	131	IV. Rozliczenia międzyokresowe	1326	1289
II. Należności krótkoterminowe	2483	3825			
III. Inwestycje krótkoterminowe	7813	6969			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	844	693			
SUMA AKTYWÓW	130 535	123 053	SUMA PASYWÓW	130 535	123 053

Wynik finansowy za 2018 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. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2018 r. w Spółdzielni na nieruchomościach, na których wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami osiągnięto wynik w łącznej w kwocie 277 479,46 zł, natomiast na nieruchomościach, na których wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami osiągnięto łączny wynik: 193 174,09 zł. Zatem na wszystkich nieruchomościach razem osiągnięto wynik dodatni w wysokości 84 605,37 zł.

Z tytułu pozostałej działalności i działalności gospodarczej Spółdzielnia wygoszparowała zysk netto w wysokości 1 058 691,38 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 6,71% w 2011 r. do 4,83% w 2018 r.) wskazują na 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 2018 roku.