



SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2019

Na rok 2019 przypadły wybory nowego składu Rady Nadzorczej. Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej wybranej podczas VIII Walnego Zgromadzenia w 2019 roku upłynęła 3 czerwca 2019 roku, a podczas XI Walnego Zgromadzenia, które obradowało w częściach od 27 maja do 3 czerwca tego roku, został wybrany nowy skład na kadencję 2019–2022.

Na posiedzeniu w dniu 7 czerwca 2019 roku Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

Bogdan Radwański – przewodniczący Rady Nadzorczej;

Piotr Matusiewicz – zastępca przewodniczącego RN, członek komisji technicznej;

Krystyna Uzdowska – sekretarz RN, członek komisji mieszkaniowej;

Alicja Kochmańska – przewodnicząca komisji rewizyjnej;

Wiktoria Szemplińska – przewodnicząca komisji mieszkaniowej;

Witold Rodzewicz – przewodniczący komisji technicznej;

Henryk Bolejko – członek komisji: rewizyjnej, technicznej, mieszkaniowej;

Stefan Czerlunczakiewicz – członek komisji technicznej;

Jan Dudko – członek komisji: rewizyjnej, mieszkaniowej;

Piotr Grabowski – członek komisji technicznej;

Jadwiga Kubaszak – członek komisji technicznej;

Stefan Lisiecki – członek komisji mieszkaniowej;

Jan Mickun – członek komisji technicznej;

Iwona Ogrodowczyk – członek komisji mieszkaniowej;

Grzegorz Rachubka – członek komisji: rewizyjnej, technicznej;

Krystyna Redzepi – członek komisji rewizyjnej;

Robert Sołkiewicz – członek komisji mieszkaniowej.

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

Rada Nadzorcza OSM w 2019 roku działała zgodnie z planem pracy przyjętym na posiedzeniu 13 lutego 2018 roku, 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 2019 roku było łącznie 10 protokolowanych posiedzeń plenarnych:

od stycznia do kwietnia – 3 (frekwencja: 76,5%), od czerwca do grudnia – 7 (frekwencja: 95%).

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji oraz zgodnie z planem pracy na rok 2019, podjęła łącznie 64 uchwały.

Dotyczyły one następujących spraw:

- Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów oraz uchwalenie zmian do tego planu.
- Podjęcie uchwały w sprawie partycypacji w kosztach remontu chodników przy ul. Lengowskiego i ul. Barczewskiego na rzecz Gminy Olsztyn.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji oraz uchwalenie zmian do tego planu.
- Uchwalenie rocznego planu kosztów i sprzedaży wewnętrznej Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych.
- Uchwalenie stawek opłat za lokale mieszkalne.
- Uchwalenie stawek opłat za lokale użytkowe zajmowane na zasadzie prawa odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie pomieszczeń wspólnych ogólnego użytku.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie parkingów i korzystanie z miejsc parkingowych.
- Uchwalenie zwiększenia odpisu funduszu remontowego na rok 2019.
- Uchwalenie rocznego funduszu płac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
- Uchwalenie służebności przesyłu na nieruchomościach gruntowych należących do OSM na rzecz: MPEC w Olsztynie, Polskiej Spółki Gazownictwa; spółki Orange Polska; firmy wodociągowej WIND GREEN.
- Wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości gruntowych.

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

- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- „Regulamin przeprowadzania dezynsekcji w zasobach OSM”.
- „Regulamin monitoringu w zasobach OSM”.

- „Regulamin korzystania z pralni, suszarni, wózkowni, rowerowni i innych pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach wybudowanych w systemie deweloperskim”.
- Regulamin korzystania z wózkowni usytuowanych na poszczególnych kondygnacjach w wieżowcach”.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gzm) oraz ustalania opłat na ich pokrycie”;
- Nowelizacja „Regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego”.
- Nowelizacja „Zasad korzystania z miejsc postojowych na nieruchomościach, będących współwłasnością mieszkańców, zamkniętych bramami obsługiwanymi za pomocą pilota”;
- Nowelizacja „Regulaminu Rady Osiedla OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”.

Rada Nadzorcza podjęła także uchwały w sprawach:

- zmiany podziału administracyjnego zasobów Spółdzielni: połączone zostały spółdzielcze osiedla: Polna – Profesorska z Osińskiego – Lengowskiego (nowe osiedle otrzymało nazwę Polna – Heweliusza – Osińskiego) oraz: Śródmieście I ze Śródmieściem II, tworząc jedno osiedle: Śródmieście;
- aktualizacji struktury organizacyjnej OSM.

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 mobilizowanie członków do wykonywania obowiązku opłacania kosztów utrzymania mieszkań. Spółdzielnia za zadłużenia czynszowe kieruje bezpośrednio pozwy do sądu.

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

- 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 członków Zarządu.

W roku 2019 została przeprowadzona lustracja problemowa działalności inwestycyjnej Spółdzielni za rok 2018. Lustracja nie wykazała żadnych uchybień czy nieprawidłowości, działalność inwestycyjna Spółdzielni została oceniona pozytywnie, nie zgłoszono wniosków polustracyjnych do Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza systematycznie zapoznawała się i akceptowała działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni

w sprawie gospodarowania odpadami komunalnymi, zmierzające do przyjęcia wspólnie z Radą Miasta i prezydentem Olsztyna takich uregulowań, które oparte byłyby na równym traktowaniu wszystkich mieszkańców miasta, bez dyskryminowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego (działania te przedstawione zostały w Sprawozdaniu Zarządu z działalności OSM za rok 2019).

Realizując uchwałę nr 15/19 XI Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w sprawie wyborów parlamentarnych 2019 Rada Nadzorcza poparła wystąpienia Zarządu do wszystkich komitetów wyborczych oraz do kandydatów na senatora, w których zostały przedstawione najważniejsze problemy dotyczące mieszkańców domów wielorodzinnych i wezwania o podjęcie działań w celu rozwiązania tych problemów. Spółdzielnia poinformowała mieszkańców Olsztyna o tych wystąpieniach w formie ogłoszenia w „Gazecie Olsztyńskiej”. Wystąpienia do komitetów wyborczych i kandydatów na senatora, a także ich odpowiedzi zamieszczone zostały na stronie internetowej OSM.

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 udzielała odpowiedzi.

Osiągnięty w 2019 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 2019, 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 2019 wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 8 lipca 2020 roku.

DYŻURY

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

w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5
dyżurują:

prezes Zarządu Jerzy Okulicz
wiceprezes ds. ekonomicznych Mieczysław Budny
dyrektor ds. administracyjno-technicznych
Tomasz Domański

oraz

członkowie Rady Nadzorczej
[po telefonicznym zgłoszeniu mieszkańca
do sekretariatu OSM]

Działalność w 2019 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 2019 rok określiła uchwała programowa podjęta przez XI Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniach od 27 maja do 3 czerwca 2019 roku.

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

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W roku 2019 Zarząd pracował w następującym składzie:

Jerzy Okulicz – prezes Zarządu, pełniący funkcję od 01.08.1997 r.
Mieczysław Budny – zastępca prezesa ds. ekonomicznych – główny księgowy, pełniący funkcję od 31.12.2013 r.

W roku 2019 Zarząd odbył 45 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano uchwały i decyzje:

W sprawach członkowsko-mieszkaniowych: 493 decyzje dotyczące przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru członków.

Windykacja należności związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych: 162 decyzje dotyczące:

- rozłożenia na raty lub przesunięcia terminu spłaty zadłużenia w opłatach za mieszkanie,
- skierowania pozwu do sądu o uzyskanie nakazu zapłaty,
- skierowania pozwu do sądu o eksmisję,
- wstrzymania egzekucji komorniczej,
- wszczęcia egzekucji z nieruchomości.

W zakresie gospodarki lokalami użytkowymi i mieszkaniowymi podjęto 172 decyzje w sprawach:

- zmiany wysokości stawek czynszu najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu,
- rozłożenia na raty, odstąpienia od naliczania odsetek lub przesunięcia terminu spłaty zadłużenia w opłatach za lokal użytkowy,
- skierowania pozwów do sądu o nakaz zapłaty (lokale użytkowe),
- rozpatrywania ofert oraz zawarcia umowy na sprzedaż 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: 128 decyzji dotyczących wykonania robót zgodnie z planem remontów.

W zakresie dostawy ciepła: 57 decyzji dotyczących:

- zmiany współczynników redukcyjnych Rm,
- zmiany systemu pozyskania ciepła,
- zakupu węzłów cieplnych,
- modernizacji, monitoringu, konserwacji węzłów ciepła,
- utrzymania sieci c.o. (remonty i konserwacja),
- działania kotłowni gazowych,
- legalizacji i wymiany ciepłomierzy.

W zakresie dostawy wody, utrzymania sieci wodno-kanalizacyjnej: 26 decyzji dotyczących:

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

W zakresie inwestycji przy ul. Leśnej 2: 71 decyzji.

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 XII Walnemu Zgromadzeniu OSM.

W 2019 roku Zarząd podejmował działania w oparciu o uchwałę programową podjętą przez XI 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 wyniku kontynuacji działań Spółdzielni osiągnięto obniżenie kosztów zakupu paliwa gazowego w zasobach OSM, opisanych szczegółowo w sprawozdaniu Zarządu za rok 2018.

W 2019 roku Spółka PGNiG – na wniosek Spółdzielni – przekwalifikowała wszystkie punkty odbioru paliwa gazowego na terenie zasobów Spółdzielni, z grup taryfowych tzw. biznesowych do grup ze stawkami taryf dla gospodarstw domowych, co bezpośrednio odzwierciedliło się w obniżeniu ceny za gaz dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego do tego samego poziomu jak dla mieszkańców budownictwa jednorodzinne. Powyższa decyzja Spółki PGNiG doprowadziła do zlikwidowania dyskryminacji mieszkańców budownictwa wielorodzinnego w porównaniu do mieszkańców budownictwa jednorodzinne.

Zarząd Spółdzielni kontynuował działania mające na celu wprowadzenie do obowiązków umów na dostawę

wody i odprowadzanie ścieków, zapisów, które pozwolą na zaprzestanie dyskryminowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, tj: wydłużenia terminu płatności z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków dla spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych, tak jak ma to miejsce w przypadku mieszkańców budownictwa jednorodzinnego, bądź też przejęcia rozliczenia mieszkańców budownictwa wielorodzinnego przez PWiK Sp. z o.o., a także rozpoczęcia procesu zawierania przez PWiK Sp. z o.o. indywidualnych umów z mieszkańcami budownictwa wielorodzinnego, wzorem innych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako zarządzająca zasobami mieszkaniowymi zobowiązana jest do dokonywania płatności za każdy miesiąc korzystania z usług dostawy wody i odprowadzania ścieków dla swoich mieszkańców w ciągu 14 dni od daty doręczenia faktury za dany miesiąc. Tymczasem w domach jednorodzinnych na terenie Gminy Olsztyn odczyty wodomierzy dokonywane są raz na dwa miesiące i płatności dokonywane są również raz na dwa miesiące. Domagamy się także i apelujemy do spółki PWiK oraz władz samorządowych o wprowadzenie bonifikaty w cenie dostawy wody i odprowadzania ścieków dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, która równoważyłaby różnice w kosztach tych usług, w porównaniu do kosztów ponoszonych przez PWiK Sp. z o.o., przy obsłudze mieszkańców budownictwa jednorodzinnego.

Przyjęcie proponowanych przez Spółdzielnię rozwiązań zakończy proces kredytowania mieszkańców budynków jednorodzinnych przez mieszkańców zasobów wielorodzinnych.

Stanowisko Zarządu w tych kwestiach wynika z postulatów członków Spółdzielni, wyrażonych w apelach IV Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z czerwca 2012 r., V Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z 2013 r., VII Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z czerwca 2015 r., a także uchwał programowych podjętych przez Walne Zgromadzenie OSM w latach 2018 i 2019.

W 2019 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.: zaprzestania stosowania odpowiedzialności zbiorowej wobec mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, dostosowania przepisów obecnie obowiązującego regulaminu i uchwał w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi do zgodności z prawomocnymi wyrokami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dn. 16.06.2016 r. i z dn. 12.10.2016 r. Spółdzielnia pismem z dnia 6 grudnia 2017 roku przedłożyła Prezydentowi Olsztyna i Radnym Miasta Olsztyna projekty uchwał z propozycjami zmian w prawie miejscowym dotyczącymi gospodarki odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn, które likwidowałyby patologię w obowiązujących przepisach dotyczących gospodarki śmieciowej na terenie gminy Olsztyn, w zakresie m.in. dyskryminacji mieszkańców budownictwa wielorodzinnego w stosunku do mieszkańców budownictwa jednorodzinnego. Spółdzielnia od 2013 roku prowadzi powyższe działania, jednak do dnia dzisiejszego Prezydent Olsztyna nie podjął jakichkolwiek decyzji w tej kwestii. Z artykułów publikowanych w lokalnych

gazetach, a także z pism kierowanych do mieszkańców budownictwa wielorodzinnego wynika, że działania Prezydenta Olsztyna oraz pracowników bezpośrednio podległych Prezydentowi nasiliły się w kierunku stosowania odpowiedzialności zbiorowej wobec mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, a tym samym preferencyjnego traktowania mieszkańców budownictwa jednorodzinnego. Spółdzielnia stanowczo sprzeciwia się stosowaniu przez Prezydenta Olsztyna metod karaniania, zastraszania i szykanowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, a domaga się równego, zgodnego z Konstytucją traktowania tychże mieszkańców. Spółdzielnia, w apelu wystosowanym do Prezydenta Olsztyna zażądała, aby Miasto przejęło rozliczanie mieszkańców budownictwa wielorodzinnego w zakresie gospodarki śmieciowej, tak jak to ma miejsce w przypadku mieszkańców budownictwa jednorodzinnego. Spółdzielnia wniosowała, aby w tym celu wprowadzono, wzorem budownictwa jednorodzinnego worki na odpady segregowane z kodami kreskowymi. Rozwiązanie takie jest wykorzystywane w Irlandii oraz testowane w budownictwie wielorodzinnym na terenie Polski.

W dalszym ciągu żądamy udostępnienia przez Prezydenta Olsztyna i przedłożenia do wiadomości mieszkańców informacji o kształtowaniu się ceny odpadów komunalnych na terenie Gminy Olsztyn oraz corocznego rozliczania kosztów funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn. Każdy mieszkaniec Olsztyna ma prawo do uzyskania pełnej, przejrzystej i transparentnej informacji na temat kształtowania cen usług komunalnych – Spółdzielnia od 2015 r. nie otrzymała od Prezydenta Olsztyna tych informacji.

Nadal domagamy się, aby władze samorządowe Olsztyna, wzorem innych samorządów, podjęły uchwałę w sprawie zmiany metody naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość na metodę mieszaną, uwzględniającą liczbę osób (oświadczenia mieszkańców) oraz ilość zużytej wody (Rada Miasta ustala obowiązującą w Olsztynie w danym roku średnią normę zużycia wody na 1 mieszkańca). Zastosowanie tej metody pozwoli skutecznie zweryfikować liczbę osób faktycznie zamieszkujących w lokalu mieszkalnym, a mieszkańców płacących uczciwie za śmieci uchroni przed ponoszeniem dodatkowych opłat za tych niepłacących, niezgłoszonych do naliczania opłaty za śmieci lokatorów.

Domagamy się obniżenia drastycznego wzrostu cen śmieci. W dn. 30.10.2019 r. Rada Miasta Olsztyna na wniosek Prezydenta Olsztyna, podjęła uchwałę w sprawie ustalenia nowych stawek opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Gminy Olsztyn, powierzając Prezydentowi Olsztyna wykonanie ww. uchwały. W wyniku podjęcia tej uchwały nastąpił wzrost opłaty śmieciowej dla mieszkańców Olsztyna o 83% za odpady segregowane oraz o 274% za odpady niesegregowane.

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

W związku z wyborami parlamentarnymi, wyznaczonymi na 13 października 2019 r., Zarząd Spółdzielni został upoważniony przez Walne Zgromadzenie OSM (uchwała nr 15/19 XI Walnego Zgromadzenia OSM obradującego w dn. 27 maja

– 3 czerwca 2019 r.) do pisemnego wystąpienia do komitetów wyborczych utworzonych w związku z wyborami parlamentarnymi, w sprawach dotyczących mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, a następnie poinformowania mieszkańców o zajętych przez nie stanowiskach.

Realizując uchwałę XI Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Spółdzielnia przekazała poszczególnym komitetom wyborczym oraz kandydatom na senatorów RP, apele dotyczące problemów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego:

- apel w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie wprowadzenia rozwiązań ustawowych pozwalających chronić środki finansowe polskich obywateli przed grabieżą przez instytucje finansowe w przypadku śmierci właścicieli środków finansowych,
 - apel w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia możliwości samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych – ochrona własności lokali i miru domowego,
 - apel w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia obciążeń rzeczowych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych przysługujących na prawach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu,
 - apel w sprawie zmiany ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (zlikwidowanie odpowiedzialności zbiorowej),
 - apel w sprawie cen gazu i elektryczności.
- Apele te otrzymali:
- kandydaci na senatora RP z okręgu nr 86: Leszek Bubel, Andrzej Maciejewski, Jarosław Słoma, Lidia Staroń;
 - komitety wyborcze z okręgu nr 35: KW Koalicja Obywatelska PO+NiPL+Zieloni, KW Prawo i Sprawiedliwość, KW Polskie Stronnictwo Ludowe, KW Sojusz Lewicy Demokratycznej, KW Konfederacja Wolność i Niepodległość, KW Skuteczni Piotra Liroya-Marca.

Treść wystąpień Spółdzielni oraz odpowiedzi kandydatów wyrażających gotowość podjęcia działań w celu rozwiązania zgłoszonych problemów znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni: www.osm.olsztyn.pl

Gotowość rozwiązania problemów przedstawionych w apelach Spółdzielni wyrazili kandydaci na senatora: Leszek Bubel i Andrzej Maciejewski oraz kandydat na posła RP Piotr Lisiecki reprezentujący KW Konfederacja Wolność i Niepodległość.

Brak odpowiedzi uważamy za lekceważenie przez kandydatów na senatorów i posłów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, stanowiących największą grupę obywateli naszego kraju.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia administrowała 6650 mieszkaniami i zrzeszała ogółem 6978 członków, w tym:

- 6 859 członków mieszkających,
- 119 członków posiadających lokale użytkowe, garaże lub inne. Liczba mieszkań administrowanych przez Spółdzielnię,

dla których ustanowiono prawo odrębnej własności lokali, na koniec 2019 r. wynosiła 2984 (w 2018 roku: 2835).

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych wg łącznej powierzchni przedstawia się następująco:

- mieszkania własnościowe – 3439 lokali o łącznej powierzchni 162 797,42 m², co stanowi 50,83% ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- mieszkania o ustanowionej odrębnej własności lokalu – 2 984, o łącznej powierzchni 147 325,84 m², co stanowi 45,99% powierzchni użytkowej. Wśród tej grupy lokali są 823 mieszkania, których właściciele nie są członkami Spółdzielni. Ponadto jest 14 mieszkań o łącznej powierzchni 744,64 m², tj. 0,23% powierzchni, z zawartą umową nabycia od OSM w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
- mieszkania lokatorskie – 139 lokali, które zajmują łącznie 6 451,23 m², tj. 2,01% ogólnej powierzchni użytkowej;
- mieszkania zajmowane na umowę najmu – 70 lokali, zajmujących łącznie 2814,17 m², stanowiącą 0,88% ogólnej powierzchni użytkowej;
- w trakcie sprzedaży – 4 mieszkania zlokalizowane w nowiej inwestycji (przy ul. Leśnej 2) o powierzchni 162,29 m².

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Spółdzielni było 16 mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego z powodu:

- wykluczenia ze Spółdzielni – 10 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 488 m²;
- wypowiedzenia umowy najmu – 6 mieszkań o łącznej powierzchni 229,62 m².

Spółdzielnia 2019 roku odzyskała 5 mieszkań. W 2019 roku sąd orzekł 2 eksmisje za zadłużenia czynszowe i przeprowadzono 3 eksmisje. W dyspozycji Spółdzielni jest 10 lokali przy ul. Poprzecznej 20 do zasiedlenia przez osoby z orzeczoną eksmisją.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

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

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;
- sprzątnięcie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych;
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna realizowana przez Spółdzielczy Dom Kultury, w skład którego wchodzi klub 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: „Oldźwig” s.c.;
- prace w zakresie usług kominarskich, 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, w tym m.in.: instalacji c.o. w poziomie piwnic, systemu pozyskania ciepła, instalacji gazowych: firmy budowlane oraz projektowe.

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

Tabela 1. Zasoby Spółdzielni – stan na 31.12.2019 r.

Nazwa obiektu	Ogółem	
	liczba	pow. m ²
Budynki wielorodzinne	227	320 295,59
MIESZKANIA, w tym:	6 650	320 295,59
własnościowe	3 439	162 797,42
odrębna własność	2 984	147 325,84
mieszkania z zawartą umową nabycia od OSM w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu	14	744,64
mieszkania w trakcie sprzedaży w nowej inwestycji przy ul. Leśnej 2	4	162,29
lokatorskie	139	6 451,23
w tym bez tytułu prawnego	10	488,00
na umowę najmu	70	2 814,17
w tym bez tytułu prawnego	6	229,62
LOKALE UŻYTKOWE, w tym:	194	21 325,67
najem	127	15 354,90
własnościowe	49	3 469,25
odrębna własność	18	2 501,52
GARAŻE, w tym:	292	4 795,49
najem	8	118,20
własnościowe	232	3 794,54
odrębna własność	52	882,75

Stawki opłat eksploatacyjnych na rok 2019 ustalono uchwałami Rady Nadzorczej OSM:

- uchwałą nr 47/18 z dnia 19 września 2018 r. w sprawie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych (obowiązująca od 01.01.2019 r.),
- uchwałą nr 47/19 z dnia 18 września 2019 r. w sprawie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych (dotyczy opłat za podgrzanie wody oraz centralne ogrzewanie od dnia 01.10.2019 r., a w pozostałym zakresie od dnia 01.01.2020 r.). W Spółdzielni w 2019 roku średnia opłata za mieszkanie,

obejmująca stawki: eksploatacyjną, fundusz remontowy, antenę zbiorczą i domofon, energię elektryczną ogólnego użytku oraz podatek od nieruchomości dla przeciętnego mieszkania o pow. 48 m² (4 osoby) wyniosła 3,74 zł/m² (w 2018 r.: 3,61 zł) i była niższa o 67,9% 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 2019 r.: 11,65 zł/1 m²).

W roku 2019 w zasobach OSM faktyczne średnie koszty eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ukształtowały się na poziomie 1,78 zł/m², w tym:

- koszty utrzymania porządku i czystości budynku, terenu i zieleni 0,83 zł/m²
- koszty ubezpieczenia budynków i inne niematerialne 0,08 zł/m²
- koszty przeglądów budynków zgodnie z prawem budowlanym 0,05 zł/m²
- koszty administrowania 0,75 zł/m²
- Ogółem koszty eksploatacji 1,78 zł/m²

Tabela 2. Średni wymiar czynszu na 31.12.2019 r. za przeciętne mieszkanie opomiarowane (pow. 48 m², 4 osoby)

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
Zależne od Spółdzielni:		170,36	23,85
Eksploatacja	1,69 zł/m ²	81,12	11,36
Fundusz remontowy	1,78 zł/m ²	85,44	11,96
Antena zbiorcza	1,60 zł/miesz.	1,60	0,22
Domofon	2,20 zł/miesz.	2,20	0,31
Niezależne od Spółdzielni:		543,88	76,15
Centralne ogrzewanie	2,12 zł/m ²	101,76	14,25
Podgrzanie wody	23,99 zł/m ³	143,94	20,15
Zimna woda	11,20 zł/m ³	112,00	16,09
Woda do podgrzania	11,20 zł/m ³	67,20	9,41
Wywóz nieczystości	18,00 zł/osoba	72,00	10,08
Gaz	9,47 zł/osoba	37,88	5,30
Oświetlenie na klatce	2,96 zł/miesz.	2,96	0,41
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/miesz.	1,82	0,25
Podatek od nieruchomości	0,09 zł/m ²	4,32	0,60
Łączny wymiar opłat		714,24	100

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane są ze środków uzyskiwanych od mieszkańców, według stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 47/18 z dn. 19.09.2018 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 11,89%, a wpłaty na fundusz remontowy 11,96%, natomiast aż 76,15% wymiaru opłat za mieszkanie stanowią opłaty niezależne od Spółdzielni.

Opłaty niezależne od Spółdzielni są zależne od:

- MPEC (Prezydenta miasta, gdyż Gmina Olsztyn jest wła-

ścicielem Spółki) – 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 kosztów zużycia ciepła dokonywane są zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w zasobach OSM”.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje koszty związane ze zużyciem ciepła, ponieważ koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz do podgrzania wody stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych i wynoszą około 35%. Tabela nr 3 przedstawia analizę porównawczą zużycia energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w poszczególnych latach od 2013 do 2019 r.

Tabela 3. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w latach 2013–2019

Wyszczególnienie	Rok							Zmiana w %	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019 2013	2019 2018
Udział mieszkań z podzielnikami %	99,02	99,30	99,33	99,46	99,55	99,41	99,43%	0,41	0,02
Zużycie ciepła ogółem w GJ	147363	141172	134319	147372	149902	145848	142 054	-3,60	-2,60
w tym:									
- na centralne ogrzewanie	96248	89712	81816	94278	96007	91774	88539	-8,01	-3,52
- na podgrzanie wody	51115	51460	52504	53094	53822	54022	53515	4,70	-0,94
moc zamówiona w MW	16,508	16,486	16,609	16,76	16,704	15,389	15,419	-6,60	0,19
Koszt energii cieplnej wg MPEC / zł	7792344	7737127	7654749	8365596	8637283	8482076	8689321	11,51	2,44
w tym:									
- opłaty stałe za MW i abonament:	1740559	1678108	1564402	1567060	1600086	1611880	1648096	-5,31	2,25
- koszt 1 MW:	8786,44	8482,49	7849,17	7791,55	7982,55	8728,53	8907,28	1,38	2,05
- opłaty zmienne za GJ:	6051785	6059019	6090347	6798536	7037198	6870197	7041225	16,35	2,49
- koszt 1 GJ:	41,07	42,92	45,34	46,13	46,95	47,11	49,57	20,70	5,23
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. w zł/1 m ²	1,29	1,25	1,18	1,44	1,48	1,46	1,56	20,93	6,85
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. w zł/1 m ³	16,48	18,42	19,12	18,89	20,73	20,75	19,19	16,44	-7,52

Dotychczasowe działania Spółdzielni pozwoliły na istotne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła. Ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody zmalała ze 147 363 GJ w 2013 roku do 142 054 GJ w 2019 r., czyli o 5 309 GJ, co stanowi oszczędność w 2019 roku o 3,6% (t.j. o 263 167 zł), a ponadto w roku 2018 obniżono moc zamówioną w porównaniu do 2013 roku o 1,582 MW, co stanowi oszczędność z tego tytułu w roku 2019 o 6,6% i wzrost kosztu energii pobieranej z MPEC zaledwie o 11,51% w stosunku do 2013 r., mimo wzrostu kosztu 1 GJ o 20,70%.

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

Mieszkania są wyposażone w podzielniki ciepła – ze zdalnym odczytem – zamontowane na kaloryferach, co skłania mieszkańców do oszczędzania ciepła.

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”

W mieszkaniach są zainstalowane wodomierze indywidualne ze zdalnym odczytem, z wyjątkiem 4 mieszkań, których mieszkańcy nie wyrazili zgody na ich montaż.

Na przestrzeni ostatnich siedmiu lat, oprócz oszczędności w zakresie zużycia ciepła następuje zmniejszenie zużycia wody w Spółdzielni. W roku 2019 w porównaniu do roku 2013 zużycie wody zmniejszyło się o 77 449 m³ wody, tj. o 15,5%, a cena wody w tym okresie wzrosła aż o 25,4%.

Tabela 4. Zużycie mediów w latach 2013–2019

MEDIA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ciepło GJ	147363	141172	134319	147372	149902	145848	142 054
Gaz m ³	317026	294944	286622	275392	271740	253849	237729
Elektr. kWh	280646	254271	248835	251453	256406	242495	256864
Woda m ³	499123	468684	455638	440484	430842	424222	421674

Tabela 5. Koszty mediów w latach 2013–2019

MEDIA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ciepło zł/GJ	52,88	54,81	56,99	56,77	57,62	58,16	61,17
Gaz zł/m ³	2,16	2,33	2,36	2,14	1,99	2,12	2,17
Elektr. zł/kWh	0,695	0,696	0,712	0,740	0,755	0,776	0,714
Woda zł/m ³	8,93	9,15	9,50	9,78	9,95	10,76	11,20

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 roku wprowadzono zróżnicowane stawki wpłat na fundusz remontowy w zależności od wieku budynku i potrzeb remontowych. Zasoby Spółdzielni są bardzo zróżnicowane pod względem wieku, stąd i potrzeby przeprowadzania remontów są zróżnicowane pod względem zakresu i kosztów robót.

Najwięcej budynków, aż 146, co stanowi 66% całych zasobów Spółdzielni, powstało w latach 60.–80. ubiegłego wieku.

Tabela 6. Wiek budynków w zasobach OSM wg stanu na 31.12.2019 r.

Wiek budynków	Liczba budynków	Udział w strukturze %
do 5 lat	0	0,00
od 6 do 10 lat	5	2,20
od 11 do 15 lat	8	3,52
od 16 do 20 lat	16	7,05
od 21 do 25 lat	10	4,41
od 26 do 30 lat	23	10,13
od 31 do 35 lat	19	8,37
powyżej 35 lat	146	64,32
Razem	227	100,00

Tabela 7. Wykonanie planu remontów za 2019 r. w zakresie rzeczowym

Zakres prac	Liczba
Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych	14 budynków
Malowanie klatek schodowych	16 klatek
Wymiana drzwi wejściowych do budynków	3 drzwi
Wymiana wodomierzy na radiowe i montaż nowych	736 sztuk
Odnowienie elewacji	16 budynków
Remont chodników, opasek, parkingów	1455 m ²
Przystosowanie budynków do wymogów przeciwpożarowych	2 budynki
Likwidacja piecyków gazowych do podgrzewania wody	151 sztuk

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 2250,00 zł w 2019 r., to jest wzrost o 33,93%) wielkość naliczanego funduszu remontowego (w tym samym czasie wielkość odpisów na fundusz remontowy w skali Spółdzielni wzrosła zaledwie o 10,28%), a z drugiej strony ograniczone moce przerobowe wykonawców (spowodowane sytuacją na rynku pracy) nie pozwoliły 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 1,78 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania, co stanowi 11,96% opłat za mieszkanie. Stawki opłat na fundusz remontowy w roku 2019, ustalone uchwałami Rady Nadzorczej nr 50/17 z dnia 30.08.2017 roku oraz nr 47/18 z dnia 19.09.2018 roku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania zostały zróżnicowane miesięcznie w zależności od wieku budynków od 1,20 zł (budynki najmłodsze) do 2,50 zł (budynki najstarsze).

Wpłaty wszystkich mieszkańców na fundusz remontowy oraz odpisy od lokali użytkowych stanowiły w roku 2019 92,64% całego funduszu remontowego. Pozostała kwota funduszu remontowego powstała z dodatkowego odpisu (7,36%) oraz z tytułu odszkodowań od firm ubezpieczeniowych i wyniku wypracowanego przez Zakład Produkcji i Usług Pomocniczych.

Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2019 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA (zł)
Stan funduszu na 1.01.2019 r.	670 051,23
Wpływy	7 701 221,11
Odpis podstawowy od lokali mieszkalnych i użytkowych	7 134 684,73
Dodatkowy odpis na fundusz remontowy	443 076,56
Pozostałe zwiększenia	123 459,82
Wydutki	7 669 705,60
Konserwacje bieżące i remonty wykonane przez konserwatorów OSM	1 184 433,95
Remonty wykonane przez ZPiUP Spółdzielni, w tym m.in.	1 782 715,31
– malowanie klatek schodowych	797 253,95
– roboty ogólnobudowlane	274 069,39
Usługi obce, w tym m.in.:	4 608 215,77
– modernizacja sieci c.o., gazu, wod-kan.	1 732 253,90
– zatoki postojowe, parkingi	161 924,09
– roboty ogólnobudowlane	1 465 876,83
– modernizacja wind	74 418,09
– płukanie instalacji sanit., c.o., kanaliz.	380 786,64
– wiatrołapy	11 418,31
– wymiana wodomierzy	157 530,56
– pozostałe	624 007,35
Awarie i usterki – naprawy wykonane przez „Remondis”	89 342,51
Inne	4 998,06
Stan funduszu na 31.12.2019 r.	701 566,74

Remonty prowadzone są zgodnie z rocznym 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 remontów 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 (wymiana instalacji gazowych; likwidacja piecyków gazowych do podgrzania wody w łazienkach; prace związane z przystosowaniem budynków do wymogów przeciwpożarowych); prace polegające na dalszej modernizacji węzłów ciepłych; prace związane z wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody; wymiana wodomierzy na radiowe z możliwością zdalnego odczytu ich stanów; 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.

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I KREDYTOWE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

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.

Na koniec 2019 roku kwota zadłużenia dla całych zasobów Spółdzielni zmalała w stosunku do zadłużenia na 31 grudnia 2018 roku o 79 066,43 zł, z czego w zakresie opłat za lokale mieszkalne (tab. 10) kwota zadłużenia wyniosła 1 483 851,27 zł.

Tabela 9. Liczba mieszkań z zaległościami w latach 2018 i 2019 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Stan na 31.12.2018		Stan na 31.12.2019		Dynamika 2019/2018
	liczba mieszkań	%	liczba mieszkań	%	
do 2	2 268	86,9	1 891	87,47	83,38
2-3	161	6,2	113	5,22	70,19
3-4	58	2,2	45	2,08	77,59
4-5	37	1,4	26	1,20	70,27
5-7	27	1,0	31	1,43	114,81
7-9	15	0,6	6	0,28	40,00
9-11	7	0,3	10	0,46	142,86
11-14	8	0,3	9	0,42	112,50
14 i więcej	29	1,1	31	1,44	106,90
RAZEM	2 610	100	2 162	100	82,84

Zadłużenie lokali mieszkalnych z tytułu opłat w 2019 roku zmalało o 66 854,73 zł, tj. o 4,31 %, a liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami zmalała o 448, tj. o 17,16%. Kwotowo największy spadek zadłużenia nastąpił w przedziale od 2 do 3 miesięcy (t.j. o 51 868,65 zł), co świadczy o tym, że mieszkańcy w coraz większym stopniu uiszczają opłaty za mieszkania na bieżąco.

Tabela 10. Wysokość zaległości czynszowych w latach 2018 i 2019 według okresów zalegania

Liczba miesięcy	Stan na 31.12.2018		Stan na 31.12.2019		Dynamika 2019/2018
	zł	%	zł	%	
do 2	689 146	44,4	655 833	44,21	95,17
2-3	183 771	11,9	131 903	8,89	71,78
3-4	90 507	5,8	77 279	5,21	85,38
4-5	71 287	4,6	51 368	3,46	72,06
5-7	73 331	4,7	85 962	5,79	117,22
7-9	53 160	3,4	19 927	1,34	37,48
9-11	29 410	1,9	43 062	2,90	146,41
11-14	42 109	2,7	52 298	3,52	124,41
14 i więcej	317 980	20,5	366 220	24,68	115,17
RAZEM	1 550 706	100	1 483 851	100	95,69

Z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego kwota zaległości na koniec 2019 roku wyniosła zaledwie 13647 zł i w stosunku do stanu na 31.12.2018 roku zmniejszyła się o 1674 zł (tab. 11).

Zaległości w spłacie kredytu obciążają 25 mieszkań, wśród których najwięcej – 20 jest lokali zadłużonych spłatami do 3 miesięcy (tab. 12).

Tabela 11. Wysokość zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2018 i 2019 wg okresów zalegania

Liczba miesięcy	Stan na 31.12.2018		Stan na 31.12.2019		Dynamika 2019/2018
	zł	%	zł	%	
do 3	4 361	28,46	3 407	24,97	78,13
4-6	1 020	6,67	1 092	8,00	107,05
7-10	1 201	7,84	1 349	9,89	112,33
11 i więcej	8 739	57,04	7 799	57,15	89,25
RAZEM	15 321	100	13 647	100	89,08

Tabela 12. Liczba lokali mieszkalnych z zaległościami w spłacie kredytów mieszkaniowych (PKO BP i BGK) w latach 2018 i 2019 wg okresów zalegania.

Liczba miesięcy	Stan na 31.12.2018		Stan na 31.12.2019		Dynamika 2019/2018
	liczba mieszkań	%	liczba mieszkań	%	
do 3	19	76,00	20	83,33	105,26
4-6	2	8,00	1	4,17	50,00
7-10	2	8,00	1	4,17	50,00
11 i więcej	2	8,00	2	8,33	100,00
RAZEM	25	100,00	24	100	96,00

W lokalach użytkowych zaległości w opłatach czynszowych zmalały o 10 538,39 zł w stosunku do roku ubiegłego i wyniosły na koniec 2019 roku 277 408,65 zł.

Należy zwrócić szczególną uwagę na ciągłe obniżanie od 1998 roku zadłużenia z tytułu opłat za mieszkania w stosunku do wysokości rocznych naliczeń opłat: z 11,13% w 1998 r. do zaledwie 4,37% w 2019 r. (tab. 13).

Tabela 13. Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998–2019

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
2019	1 483 851	73,12	4,37	poniżej 1

W celu zmniejszenia zadłużenia w r. 2019 w Spółdzielni prowadzono następujące działania windykacyjne:

- skierowano do sądu 46 pozwów o spłatę zadłużenia,
- wysłano 705 upomnień i wezwań 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 221 osób na ogólną kwotę 294 153 zł.
- W 2019 roku przeprowadzono trzy eksmisje. Na podstawie orzeczeń sądu z lat ubiegłych Spółdzielnia ma jeszcze 5 wyroków sądowych o eksmisje, w tym 4 – 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 nazwisk osób zalegających z opłatami za mieszkanie. W 2019 roku powiadomiono 51 osób o zamiarze wpisania ich zadłużenia do Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor. W wyniku tych działań 27 osób spłaciło zadłużenie, 20 osób zostało wpisanych do InfoMonitora, a 4 osobom wstrzymano wpis po ich wystąpieniu z wnioskiem do Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.
- Według stanu na dzień 31.12.2019 roku prowadzone są 4 sprawy o sprzedaż mieszkań w drodze licytacji komor-

niczej, w tym: 2 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła, 2 na wniosek Spółdzielni, a ponadto w 2019 roku 1 licytację zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach. W 2019 roku komornik sądowy sprzedał 1 mieszkanie 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 2019 roku 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. W wyniku realizacji tej inwestycji w systemie deweloperskim w budynku będzie 69 mieszkań (o łącznej powierzchni użytkowej 2 479,37 m²) oraz lokale użytkowe w piwnicy (o łącznej powierzchni ok. 391,86 m²) z funkcjami rehabilitacyjno-rekreacyjnymi. Budynek jest wyposażony w dwie windy. W 2019r. prace były kontynuowane w części piwnicznej oraz na zewnątrz budynku. Przewidywanym terminem zakończenia wszystkich prac jest marzec 2020 roku.
- kontynuacja prac na parkingach w sąsiedztwie inwestycji Leśna 2,
- zakup gruntu na zamianę z Urzędem Miasta,
- zakup sprzętu dla Z P i UP oraz administracji,
- fontanna przy ul. Osińskiego,
- projekt osiedla przy ul. Heleny,
- przebudowa pomieszczenia po kotłowni na lokal użytkowy przy ul. Rataja 54,
- zakup zestawów komputerowych i zestawu wielofunkcyjnego,
- fotowoltaika.

Łącznie wszystkie nakłady inwestycyjne w 2019 roku wyniosły 1 627 751,35 zł.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w ramach statutowej działalności realizuje zadania kulturalno-społeczno-oświatowe członków i ich rodzin.

Zajęcia odbywają się w Klubach Kultury „Astra” i „Alternatywa”.

Klub Kultury „Astra” w 2014 roku został przekazany fundacji ArtOFFnia, działającej na rzecz rozwoju i upowszechniania kultury poprzez taniec współczesny do sztuk performatywnych. W ramach działalności statutowej fundacja ArtOFFnia prowadzi zajęcia edukacyjne w zakresie tańca – zespół „Pryzmat” jazz open, studio baletowe, flamenco, latino, breakdan-

ce, hip-hop, lady-dance, a także i inne zajęcia: wokalne, instrumentalne, foto-plastyczne oraz ruchowe (joga, pilate, body balet). Zajęcia te skierowane są do każdej grupy wiekowej.

W 2019 roku w Klubie Kultury „Alternatywa” prowadzono zajęcia upowszechniające amatorski ruch artystyczny, działalność kulturalno-rozrywkową, działalność sportowo-rekreacyjną, działalność politechniczną.

Zajęcia te odbywały się w sekcjach, kołach zainteresowań, klubach. Organizowano również imprezy cykliczne i okolicznościowe.

Prowadzone od lat stałe formy pracy rozwijają zainteresowania dzieci, młodzieży i dorosłych. Dużym zainteresowaniem cieszy się np. sekcja modelarstwa lotniczego.

W ramach działalności sportowo-rekreacyjnej w 2019 roku działały:

- aerobik (z elementami najnowszych trendów),
- zumba – ćwiczenia ruchowe w formie tańca,
- Spółdzielnia udostępnia salę członkiniom Olsztyńskiego Towarzystwa „Amazonki”, z którym współpracuje od wielu lat, dzięki czemu grupa pań może uczestniczyć w ćwiczeniach rehabilitacyjnych,
- ćwiczenia „Zdrowe plecy” – zajęcia dla osób z problemami zdrowotnymi układu narządów ruchu i schorzeniami kręgosłupa,
- breakdance ma wielu zwolenników wśród młodzieży i studentów.

Zwolennicy ćwiczeń na siłowni mogli korzystać z profesjonalnie urządzonej siłowni „Make Your Body”.

Ponadto różnorodnie zainteresowania i pasje uczestników rozwijały:

- Klub Seniora, który zrzesza coraz większą liczbę osób w wieku emerytalnym. Spotkania odbywały się raz w miesiącu, często organizowane były prelekcje poświęcone m.in. zdrowiu.
- Klub polsko-grecki dla miłośników kultury antycznej i współczesnej Grecji,
- Klub brydżowy – gdzie można nie tylko zgłębić tajniki tej gry, ale też przeżyć emocje turniejowe,
- Chór „Tęcza” – Stowarzyszenie Chór „Tęcza” im. Janiny Stankiewicz, występuje nie tylko dla mieszkańców Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Swoją obecnością uświetnia wiele imprez odbywających się w mieście, uczestniczy również w przeglądach chórów i konkursach w Polsce i za granicą. Zdobył liczne nagrody i wyróżnienia. W ramach działalności kulturalno-rozrywkowej zorganizowano kilka koncertów okolicznościowych i recitali w wykonaniu Chóru „Tęcza”.

Poza opisaną działalnością organizowane są cykliczne doroczne imprezy, które cieszą się ogromnym zainteresowaniem:

- od wielu lat, wspólnie z Miejską Radą Osiedla „Podgrodzie”, organizowana jest Biesiada Jesienna – impreza dla mieszkańców osiedla Podgrodzie;
- przy współudziale Miejskiej Rady Osiedlowej „Podgrodzie” i Stowarzyszenia „Pomost” organizowane są Mikołajki dla dzieci oraz bal karnawałowy dla dzieci i młodzieży.
- każdego roku odbywa się również bal sylwestrowy dla mieszkańców osiedla, impreza ta organizowana jest w ramach wynajmu sali.

W 2019 roku z różnych form działalności odbywających się w Klubie Kultury „Alternatywa” skorzystało 3.275 dzieci, młodzieży i osób dorosłych.

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 roku środowiskowego domu samopomocy, tj. działalności zbieżnej z działalnością prowadzoną dotychczas przez Spółdzielnię w pomieszczeniach, związanej z obsługą osób starszych. Dom samopomocy umożliwił uczestnikom rozwijanie zainteresowań literaturą, Internetem, zajęciami sportowymi, turystyką i rekreacją, pomoc w załatwianiu spraw urzędowych, a także spożywanie gorącego posiłku. Źródłem finansowania środowiskowych domów samopomocy są dotacje przekazywane z budżetu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego 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 roku (Dz.U. nr 238 poz. 1586).

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 126 328 tys. zł. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada majątek trwały wartości 105 667 tys. zł, co stanowi 83,64% aktywów, a wartość majątku obrotowego wynosi 20 661 tys. zł, czyli 16,36% aktywów, w tym: należności krótkoterminowe: 2 530 tys. zł (2,00%), środki pieniężne (inwestycje krótkoterminowe) w wysokości 9 959 tys. zł (7,88 %) i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 7 895 tys. zł (6,25 %).

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 105 115 tys. zł i stanowią w ich strukturze 83,21%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 3 117 tys. zł, tj. 2,47%; inne długoterminowe zobowiązania finansowe 690 tys. zł, tj. 0,55%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 15 562 tys. zł, tj. 12,32% pasywów i rozliczenia międzyokresowe 1 615 tys. zł, tj. 1,28%.

Przedstawione dane znajdują swoje odbicie w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2019 (bilansie) Spółdzielni.

Zarząd uznaje, że Spółdzielnia znajduje się w dobrej sytuacji finansowej w oparciu o następujące dane, wskaźniki i stwierdzenia:

- a) Dane bilansowe wskazują na zachowanie „złotych zasad”:
- „złotej reguły bilansowej”, co znaczy, że majątek trwały (105 666 787,94 zł) jest finansowany w 98,64% kapitałem stałym (104 233 767,33 zł – kapitał własny + zobowiązania długoterminowe),
 - „złotej reguły finansowania” – podstawowego wskaźnika struktury pasywów, co oznacza, że Spółdzielnia nie jest zadłużona ponad wartość kapitałów własnych. Relacja kapitału własnego do kapitału ob-

cego wynosi $105\,114\,992,64 / 21\,212\,696,23 = 4,96$ i wskaźnik ten wzrósł o 0,15 w stosunku do roku ubiegłego. Utrzymanie tej relacji gwarantuje niezależność finansową i swobodę podejmowania decyzji rozwojowych.

- „złotej reguły bankowej”, której spełnienie oznacza, że aktywa obrotowe (20 660 954,95 zł) są wyższe od zobowiązań krótkoterminowych (15 561 826,47 zł). Oznacza to, że Spółdzielnia jest w stanie regulować bieżące zobowiązania.

Osiągnięte wskaźniki gwarantują bezpieczną płynność finansową Spółdzielni.

- b) Wskaźnik zaległości lokali mieszkalnych, obliczony jako stosunek kwoty zaległości do rocznych naliczeń, od lat ciągle spada i wynosi 4,37% (w 2018 r.: 4,83%).
- c) Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym: 99,7% (w 2018 r.: 90,6%).
- d) Majątek Spółdzielni został sfinansowany wg stanu na dzień 31.12.2019 roku przez:
 - kapitały własne w 83,2% (w 2018 r.: 82,8%) i kapitały obce w 16,8% (w 2018 r.: 17,22%), co pozwala stwierdzić, że Spółdzielnia ma korzystną strukturę własno-

ściową kapitałów, a struktura majątku kształtowała się następująco:

- majątek trwały 83,6% (w 2018 r.: 91,4%),
 - majątek obrotowy 16,4% (w 2018 r.: 8,6%).
- e) Wysokość zadłużenia Spółdzielni, mierzona relacją kapitałów obcych do kapitałów własnych (wskaźnik przekładni kapitałowej), wynosi 0,20 (w 2018 r.: 0,21), co oznacza, że na 1 zł kapitału własnego przypada 0,20 zł pochodzącego z zobowiązań.
 - f) Nastąpiło zmniejszenie zarówno zobowiązań długoterminowych jak i należności długoterminowych:
 - zobowiązań o 538 081,69 zł,
 - należności o 279 912,21 zł.
 - g) Spółdzielnia w bieżącym roku osiągnęła niski wskaźnik zadłużenia, będący ilorazem wielkości zadłużenia zasobów mieszkalnych na dzień 31.12.2019 r. do rocznych naliczeń dla tych zasobów w wysokości 4,37%, w (2018 r.: 4,83%, a w 2017 r.: 5,25%). Nominalnie zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się w stosunku do roku ubiegłego o ponad 66 tys. zł. Wskaźnik ten od wielu lat ma tendencję malejącą, co pozytywnie świadczy o skuteczności działań windykacyjnych Spółdzielni.

Tabela 14. Skrócony bilans za 2019 r. (w tys. zł)

AKTYWA	Stan na 31.12.		PASywa	Stan na 31.12.	
	rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018		rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
A. AKTYWA TRWAŁE	105 667	119 300	A. KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	105 115	108 056
I. Wartości niematerialne i prawne	27	1	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	21 213	22 479
II. Rzeczowe aktywa trwałe	99 242	113 106	I. Rezerwy na zobowiązania	229	13
III. Należności długoterminowe	5 141	5 421	II. Zobowiązania długoterminowe	3 807	4 345
IV. Inwestycje długoterminowe	763	763	III. Zobowiązania krótkoterminowe	15 562	16 795
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	494	9	IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 615	1 326
B. AKTYWA OBROTOWE	20 661	11 235	SUMA PASYWÓW	126 328	130 535
I. Zapasy	277	95			
II. Należności krótkoterminowe	2 530	2 483			
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 959	7 813			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 895	844			
SUMA AKTYWÓW	126328	130 535			

WYNIK FINANSOWY ZA 2019 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. W Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2019 roku w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami i osiągnięto wynik dodatni w wysokości 119 tys. zł.

Z tytułu pozostałej działalności i działalności gospodarczej Spółdzielnia wygenerowała zysk netto w wysokości 1571 tys. zł, który będzie podzielony przez Walne Zgromadzenie 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 4,37% w 2019 r.) pozwalają twierdzić o 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 2019 roku.