



## Działalność w 2012 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

### SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

#### CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 6151 członków, w tym:

5187 członków zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami – 446),

302 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego,

662 członków posiadających lokale użytkowe, garaże i inne.

#### ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2012 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

**Jerzy Okulicz** – prezes Zarządu,

**Elżbieta Zawadka** – zastępca prezesa ds. ekonomicznych i główna księgowa,

**Wacław Lisowski** – zastępca prezesa ds. technicznych i inwestycji.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi swoją działalność w zakresie gospodarowania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi.

Główne kierunki działania na 2012 r. określiła uchwała programowa podjęta przez IV Walne Zgromadzenie.

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

Zarząd zwołał w 2012 roku IV Walne Zgromadzenie.

W roku 2012 Zarząd odbył 37 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegialne uchwały i decyzje rozstrzygając sprawy:

• **Członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków.

• **Windykacja należności za użytkowanie lokali mieszkalnych:** rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu

spląty zadłużenia, rozłożenie na raty lub umorzenie odsetek od zadłużenia podstawowego, dobrowolne przesiedlenie osób zadłużonych, skierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty zadłużenia lub wyrok eksmisyjny, a następnie realizacja wyroków eksmisyjnych przez komornika lub wstrzymanie egzekucji komorniczej, przesiedlenie do lokalu socjalnego na podstawie porozumienia zawartego z Gminą Olsztyn, zawarcie umowy najmu na mieszkanie, rozliczenie wkładów po wygaśnięciu prawa do mieszkania, ogłoszenie przetargów na mieszkania z odzysku, zaspokojenie wierzytelności Spółdzielni z kaucji lub wartości sprzedaży mieszkania, przejęcie mieszkania po drugiej licytacji komorniczej, spłata wkładu, udziału, wpisowego, skierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie członków za zadłużenia w opłatach za mieszkanie, wysłanie pism (do sądu, do komornika, do banku) dotyczących osób posiadających mieszkanie obciążone kredytem hipotecznym zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy.

• **Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach** na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Zarząd podjął dwie uchwały.

• **Przeprowadzono łącznie 24 przetargi na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych** (sprzedaż mieszkań z odzysku, w tym 4 przetargi ograniczone i 20 nieograniczonych) – dotyczy mieszkań przy ul. Kwiatowej 18/8a (Dywity), Osińskiego 6/14, Porannej 8a/8, Profesorskiej 20/27, Żołnierskiej 11A/69; **unieważnienie jednego przetargu.**

• **Gospodarka lokalami użytkowymi:** zmiana wysokości stawki czynszu najmu w lokalach użytkowych oraz dzierżawy terenu, określenie sposobu spląty zaległości, skierowanie do sądu pozwów o zapłatę, zawarcie, zmiana lub wypowiedzenie warunków umowy najmu.

• **Remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych:** prace budowlane, roboty elektryczne, remont wewnętrznej instalacji gazowej, przeglądy techniczne (instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, węzłów, przewodów spalinowych i dymowych).

• **Konserwacja, wymiana dźwigów osobowych.**

• **Usługi komunalne**, w tym m.in.: pogotowie techniczne, wywóz śmieci.

• **Dostawa mediów i usługi komunalne** (zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, gaz; wywóz śmieci, odprowadzenie ścieków) – były przedmiotem stałego zainteresowania Zarządu. Sporządzano analizy pod kątem ilości, struktury i kosztów zużycia mediów, obciążenia lokatorów z tego tytułu. Prowadzono w szerokim zakresie działania oszczędnościowe oraz negocjowano warunki umów z dostawcami. Szczególne znaczenie miały działania zmierzające do zmniejszenia obciążeń z tytułu opłat za ciepło, wodę i wywóz nieczystości. Podejmowano działania techniczne: modernizację węzłów cieplnych, opomiarowanie zużycia ciepła i wody, jak też organizacyjno-prawne – negocjowano warunki dostawy.

• **Działalność inwestycyjna** prowadzona jest na podstawie rocznych planów inwestycji uchwalanych przez Radę Nadzorczą – Zarząd podejmował decyzje dotyczące wykonawstwa i odbioru zleconych prac.

W okresie od 4.12.2012 r. do 16.01.2013 r. została przeprowadzona w Spółdzielni lustracja problemowa dotycząca działalności inwestycyjnej za rok 2011. W liście polustracyjnym, na tle ustaleń zawartych w protokole, stwierdzono, że działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółdzielni. W związku z tym Związek rewizyjny nie sformułował wniosków ani zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

• **Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa** realizowana jest w Spółdzielczym Domu Kultury, składającym się z dwóch klubów: „Alternatywa” i „Astra”, które są dostępne dla wszystkich członków Spółdzielni i ich rodzin oraz innych mieszkańców Olsztyna.

• **Gospodarka finansowa** prowadzona była w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy. Podlegała ona systematycznym analizom okresowym. Okresowe sprawozdania finansowe Zarząd przedstawiał komisji rewizyjnej i Radzie Nadzorczej. Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało zbadane przez biegłego rewidenta i jest przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

### Wystąpienia Zarządu OSM do parlamentarzystów, radnych i prezydenta Olsztyna, instytucji i urzędów

Zarząd zaakceptował treść odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego od decyzji I-70/2012 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu handlowego na działce nr 60-60/1 przy ul. Obrońców Tobruku.

Zarząd zapoznał się z wystąpieniem Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w formie apeli do Parlamentarzystów RP:

- w sprawie budownictwa mieszkaniowego;
- w sprawie mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym;
- wystąpienie do posłów w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym zapisów dot. środków unijnych dla spółdzielni mieszkaniowych;
- w sprawie przygotowywanej przez władze samorządowe zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach opłaty śmieciowej dla mieszkańców miast i gmin;

- w sprawie ustalania opłaty za wodę i ścieki – o zaniechanie dyskryminowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego;
- pismo do rad nadzorczych i zarządów spółdzielni mieszkaniowych w sprawie utworzenia wojewódzkich zespołów spółdzielczych;
- pismo do związków rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych w sprawie utworzenia wojewódzkich zespołów spółdzielczych.

Zarząd zatwierdził treść pisma do Urzędu Miasta – Biuro Planowania Przestrzennego w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 57 obręb 141 przy ul. Heleny w Gutkowie na teren pod zabudowę wielorodzinną.

W związku z protestem mieszkańców budynków przy ul. Zielonej 8, 10, 12 przeciwko decyzji o lokalizacji budynku mieszkalnego w ich sąsiedztwie przy ul. Bałtyckiej Zarząd zaakceptował treść pisma TZ/3852/12 do Urzędu Miasta Wydział Architektury i Budownictwa.

Zarząd zaakceptował wystąpienia do PWiK, radnych i prezydenta Olsztyna w sprawie zmiany zasad dostarczania i rozliczania wody do zasobów spółdzielni mieszkaniowych (w tym m.in. projekt regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz projekt umowy na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków).

Zarząd zaakceptował pisma do radnych i prezydenta Olsztyna zawierające uwagi i propozycje olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych: OSM, Młodzieżowej SM, SM „Kormoran”, SM „Perkoz”, SM „Redykajny” do projektów uchwał Rady Miasta w związku z wejściem w życie zmian do ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Liczba mieszkań na koniec 2012 r. wynosiła 6594 (łącznie z lokalami na umowę najmu i bez tytułu prawnego oraz lokalami, dla których ustanowiono odrębną własność).

Liczba mieszkań administrowanych przez Spółdzielnię, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności lokali na koniec 2012 r. wynosiła 2514.

Struktura lokali mieszkalnych:

- mieszkania własnościowe: 3800, zajmują powierzchnię 181.115,69 m<sup>2</sup>, tj. 56,86% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym 1118 mieszkań o pow. 53.286,14 m<sup>2</sup>, których właściciele nie są członkami Spółdzielni,
- mieszkania lokatorskie: 210, zajmują powierzchnię 10.177,56 m<sup>2</sup>, tj. 3,20% ogólnej powierzchni użytkowej,
- mieszkania zajmowane na umowę najmu: 70, zajmują powierzchnię 2.748,50 m<sup>2</sup>, tj. 0,86% ogólnej powierzchni użytkowej,
- mieszkania, dla których ustanowiono odrębną własność lokalu: 2.514, zajmują powierzchnię 126.495,46 m<sup>2</sup>, tj. 39,08% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym są 433 mieszkania, których właściciele nie są członkami Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2011 r. liczba mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego wynosiła 42, w tym z uwagi na: wykluczenie ze Spółdzielni: 39 mieszkań (w tym 36 mieszkań lokatorskich i 3 własnościowe z orzeczoną eksmisją), wypowiedzenie umowy najmu – 3 mieszkania.

W roku sprawozdawczym sąd orzekł eksmisję w stosunku do 3 członków wykluczonych za zadłużenia czynszowe.

W 2012 roku wykonano 2 eksmisje, w tym jedną do lokalu socjalnego.

Liczba członków oczekujących na mieszkanie (302 osoby) w stosunku do roku 2011 – nie zmniejszyła się.

Na podstawie aktu notarialnego w 2012 r. ustanowiono odrębną własność 81 lokali mieszkalnych.

Łącznie w 2012 r. Spółdzielnia odzyskała 5 mieszkań, które zostały przeznaczone na przetarg nieograniczony oraz do zasiedlenia przez osoby z orzeczoną eksmisją (przy ul. Poprzecznej).

Całość zasobów mieszkaniowych OSM podzielona jest na dwa osiedla: „Zatorze” i „Podgródzie”, administrowane przez oddzielne Administracje Osiedlowe w zakresie spraw eksploatacyjno-remontowych.

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

Służby własne Spółdzielni wykonują następujące zadania:

- obsługa organów samorządowych Spółdzielni,
- obsługa członków Spółdzielni w zakresie:
  - spraw członkowsko-mieszkalniowych,
  - rozliczeń czynszowych,
  - rozliczeń kredytów mieszkaniowych,
- windykacja należności,
- roboty remontowo-inwestycyjne w zakresie ocieplania budynków, krycia dachów, malowania klatek schodowych,
- bieżąca konserwacja budynków i infrastruktury technicznej,
- remonty instalacji budynkowych,
- konserwacja instalacji azart i domofonowej,
- utrzymanie porządku na terenach zewnętrznych i konserwacja zieleni,
- sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych,
- działalność kulturalno-oświatowa realizowana przez Spółdzielczy Dom Kultury w klubach „Alternatywa i „Astra”.

Pozostałe prace wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych, takich jak:

- PGM – pogotowie techniczne;
- Zakład Wywozu Nieczystości Płynnych i Stałych Dawid Górski z Jonkowa – wywóz odpadów komunalnych;
- „Oldźwig” – pogotowie dźwigowe;
- firmy specjalistyczne w zakresie usług kominiarskich, instalacji gazowych i wentylacji, dezynfekcji i deratyzacji, indywidualnych rozliczeń ciepła;
- firmy budowlane oraz projektowe w zakresie remontów i inwestycji.

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

Wprowadzona od 2007 r. nowelizacja ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadziła opodatkowanie dochodów Spółdzielni uzyskanych z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W związku z tym Spółdzielnia rozlicza dwa rodzaje dochodów:

- dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – zwolniony od podatku dochodowego,
- dochód uzyskany z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – opodatkowany podatkiem dochodowym.

Roczny wynik na działalności Spółdzielni dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2012 r. zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 421.117,83 zł.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uzyskano zysk brutto w kwocie 704.202,78 zł. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochód z działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu. Za 2012 r. naliczono i odprowadzono do budżetu państwa kwotę 291.401,00 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał zysk netto w wysokości 412.801,78 zł.

**Tabela 1. Przeciętny wymiar czynszu na 31.12.2012 r. mieszkanie opomiarowane, pow. 48 m<sup>2</sup>, 4 osoby**

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
<b>Zależne od Spółdzielni:</b>		<b>154,52</b>	<b>25,56</b>
Eksploatacja	1,58 zł/m <sup>2</sup>	75,84	12,54
Fundusz remontowy	1,56 zł/m <sup>2</sup>	74,88	12,38
Antena zbiorcza	1,60 zł/mieszkanie	1,60	0,26
Domofon	2,20 zł/mieszkanie	2,20	0,36
<b>Niezależne od Spółdzielni:</b>		<b>450,09</b>	<b>74,44</b>
Centralne ogrzewanie	1,99 zł/m <sup>2</sup>	95,52	15,80
Podgrzanie wody	21,27 zł/m <sup>3</sup>	127,62	21,11
Zimna woda	8,69 zł/m <sup>3</sup>	86,90	14,37
Woda do podgrzania	8,69 zł/m <sup>3</sup>	52,14	8,62
Wywóz nieczystości	9,80 zł/osoba	39,20	6,48
Gaz	8,63 zł/osoba	34,52	5,71
Oświetlenie na kłatkach	2,77 zł/mieszkanie	2,77	0,46
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/mieszkanie	1,82	0,30
Podatek od nieruchomości	0,09 zł/m <sup>2</sup>	4,32	0,71
Splata kosztów wykupu gruntów od Gminy	0,16 zł/m <sup>2</sup>	5,28	0,87
<b>Łączny wymiar opłat</b>		<b>604,61</b>	<b>100,00</b>

W takim samym mieszkaniu nie opomiarowanym (jest ich zaledwie 10) inne są kwoty stawek: za podgrzanie wody – 517,29 zł, za zimną wodę – 312,84 zł; za wodę do podgrzania – 211,34 zł. Łączny wymiar opłat czynszowych wynosi średnio 1379,42 zł.

Stawkę opłat eksploatacyjnych na rok 2012 ustaliła Rada Nadzorcza uchwałą nr 53/11 z dnia 14.12.2011 r. w wysokości 1,58 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ze sprzątniem klatek schodowych, a 1,48 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania bez sprzątnia klatek schodowych.

Faktyczne średnie koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania kształtowały się na poziomie 1,48 zł, w tym: 0,64 zł – koszty utrzymania budynków, terenów i zieleni; 0,10 zł – koszty niematerialne, ubezpieczenia budynków i inne; 0,05 zł – koszty przeglądów technicznych budynków zgodnie z prawem budowlanym; 0,69 zł – koszty administrowania.

Faktycznie niższe niż planowano koszty eksploatacji uzyskano dzięki wprowadzonym oszczędnościom w kosztach administrowania, które przyniosły efekt w obniżeniu kosztów eksploatacji o 0,09 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użyt-

kowej mieszkania. Pozwoliło to na utrzymanie w 2013 r. stawki eksploatacyjnej na poziomie z 2012 r., bez konieczności jej podwyższania.

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były ze środków uzyskiwanych od użytkowników w postaci opłat za mieszkania w 97,78%, a w 2,23% ze środków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z odpisów od lokali użytkowych, odsetek od środków na rachunkach bankowych i innych.

Opłaty na eksploatację w łącznej opłacie czynszowej stanowią zaledwie 12,54%, wpłaty na fundusz remontowy 12,38%, natomiast kwotę czynszu przekraczającą 74,44% stanowią opłaty za media niezależne od działań Zarządu.

Opłaty niezależne od Spółdzielni kształtują ceny:

- ustalane przez MPEC – za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody; Zakład Energetyczny – za energię elektryczną; Zakład Gazowniczy – za gaz (zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki);
- określane przez Prezydenta Miasta – za zimną wodę i odprowadzanie ścieków;
- uchwalane przez Radę Miasta – podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, składowanie śmieci na wysypisku.

Wysokość opłat za usługi komunalne obejmuje całkowity koszt ich zakupu.

## ZUŻYCIE CIEPŁA

Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzanie wody użytkowej nadal stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych – 36,91%. W związku z tym dużego znaczenia nabiera sprawa jak najkorzystniejszych warunków zakupu ciepła oraz stworzenie możliwości jego oszczędzania.

Od kilku lat realizowany jest w Spółdzielni program termomodernizacyjny budynków, w ramach którego między innymi docieplono ściany i stropodachy budynków oraz montowano urządzenia automatyki podpiłowej.

W 2007 r. zakończono prace związane z termomodernizacją budynków mieszkalnych. Wykonane docieplenia budynków poza względami estetycznymi i poprawą stanu technicznego dały wymierne efekty ekonomiczne.

W 2012 r. kontynuowano, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, proces modernizacji kolejnych węzłów ciepłych – w budynkach przy ul. Iwaszkiewicza 27, 34A; Gałczyńskiego 29, 31, 37; Tczewskiej 24; Jagiellońskiej 45, Sybiraków 4. Pozwoli to na bardziej racjonalne wykorzystanie dostarczanego ciepła i zmniejszą się straty na przesyśle.

Sukcesywnie prowadzone są kompleksowe działania: wymiana podzielników kapilarnych na elektroniczne, dostawa i montaż zaworów termostatycznych grzejnikowych oraz głowic do zaworów, zmiana współczynników redukcyjnych Rm, zmiana mocy zamówionej, modernizacja węzłów, bieżące remonty i konserwacja sieci c.o., utrzymanie kotłowni gazowych i systemów solarnych.

Kolejnym elementem poprawiającym parametry termiczne budynków jest wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach, która wykonywana jest na koszt lokatora. Koszty wymiany okien w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, suszarnie, piwnice) pokrywane są ze środków Spółdzielni. W 2012 r. wymieniono 191 okien w pralniach, suszarniach i piwnicach.

Dotychczasowe działania pozwoliły na znaczne zmniejszenie zużywanego ciepła oraz zmniejszenie mocy zamówionej. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zmniejszyło się ze 169.585 GJ w 2006 r. do 154.023 GJ w 2012 r., czyli o 9,18%. Daje to wymierne efekty w zmniejszeniu opłat za ciepło. W 2006 r. dostawcy ciepła MPEC zapłaciliśmy 6.669.059 zł, a w 2012 r. 7.968.695 zł, czyli zaledwie o 19,76% więcej, mimo wzrostu stawek opłat z powodów wprowadzonych w latach 2006–2012 przez MPEC podwyżek cen za 1 GJ o 28,57% (z 31,56 zł na 40,58 zł) oraz wzrostu opłaty stałej za moc zamówioną i usługi przesyłowe o 29,90% (z 6612,05 zł na 8588,00 zł).

Bieżąca analiza kosztów związanych z zużyciem ciepła wykazała, że na skutek działań termomodernizacyjnych przeprowadzonych w Spółdzielni nastąpiło zmniejszenie kosztów zużycia ciepła.

Tabela 2. Analiza porównawcza zużycia energii cieplnej w latach 2006–2012

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA							ZMIANA w %	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012/06	2012/11
udział mieszkań z podzielnikami w %	99,10	99,11	99,49	99,49	99,52	99,61	99,61	0,51	0,00
zużycie ciepła ogółem w GJ	169585	160 881	164 013	159 695	172052	151306	154028	-9,18	1,80
w tym:									
- zużycie ciepła na c.o.	105 555	97 587	102 678	100802	115497	95216	100402	-4,88	5,45
- zużycie ciepła na c.w	64031	63 294	61 335	58 893	56555	56090	53621	-16,26	-4,40
MOC zamówiona w MW	16,505	16,677	17,834	17, 842	17,725	16,621	16871	1,60	1,50
koszt energii cieplnej wg MPEC w zł	6669059	6313302	6829505	7750480	8246729	7514200	7988695	19,79	6,31
w tym:									
- opłaty stałe: za MW i abonament	1317517	1329753	1679739	1795254	1771483	1746971	1738831	31,98	-0,47
- koszt 1 MW	6612,05	6644,65	7848,95	8385,01	8341,72	8758,85	8588,86	29,90	-1,94
- opłaty zmienne za GJ	5351542	4983549	5149786	5965196	6475246	5767229	6249864	16,79	8,37
- koszt 1 GJ	31,56	30,98	31,40	37,29	39,19	38,12	40,58	28,58	6,45
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. na 1m <sup>2</sup> w zł	1,18	1,04	1,29	1,26	1,47	1,21	1,41	19,49	16,53
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1m <sup>3</sup> w zł	14,81	15,68	15,03	15,75	16,55	16,12	17,42	17,62	8,06

## ZUŻYCIE WODY

Rozliczenia za pobór wody zarówno zimnej jak i ciepłej z dostawcą – Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji – dokonywane są na podstawie odczytu wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach, a z członkami Spółdzielni zgodnie z odczytami wodomierzy w mieszkaniach opomiarowanych i w formie ryczałtu w mieszkaniach nie opomiarowanych.

Na ogólną liczbę 6592 mieszkań 6582, tj. 99,85% ma wodomierze indywidualne, bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2012 r. było 10 mieszkań.

**Tabela 3. Zużycie mediów w latach 2006–2012**

ME-DIA	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ciepło GJ	169585	160881	164013	159695	172052	151306	154023
Gaz m <sup>3</sup>	393323	362497	344960	355028	352282	323226	323427
Elektr. kWh	301952	287936	268982	275928	271144	272844	254498
Woda m <sup>3</sup>	559313	558961	556815	545938	546582	528995	522169

**Tabela 4. Koszty mediów w latach 2006–2012**

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

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich sześciu lat następuje zmniejszenie zużycia wody w naszej Spółdzielni. W 2012 r. w porównaniu do 2006 r. zużycie wody zmniejszyło się o 37.144 m<sup>3</sup>, tj. o 6,64%. Tak więc w ciągu siedmiu lat nastąpił spadek zużycia wody (pomimo wybudowania w latach 2006–2011 228 nowych mieszkań). Natomiast w analogicznym okresie ceny wody wzrosły o 65,52%.

## INWESTYCJE

W 2012 r. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie realizowała inwestycji mieszkaniowych ze względu na sytuację na rynku mieszkaniowym ( brak popytu na mieszkania).

Łączne nakłady inwestycyjne w 2012 r. w wysokości 1.381.851,91 zł dotyczyły nabycia środków trwałych (wymiennikownie, sprzęt komputerowy, transportowy, maszyny i urządzenia).

Ponadto prowadzono zadania inwestycyjne: adaptację węzła ciepłego na szkołę tańca przy ul. Warszawska 66A, modernizację klubu „Alternatywa” przy ul. Profesorskiej 15 (z udziałem środków unijnych), usunięcie usterek w budynkach przy ul. Iwaszkiewicza 22A, B, C.

## REMONTY I KONSERWACJE

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były ze środków uzyskiwanych w postaci comiesięcznych wpłat na fundusz remontowy przez użytkowników mieszkań – w 97,77%, a pozostałe środki Spółdzielnia uzyskuje z odpisów od lokali użytkowych i odsetek od środków na rachunkach bankowych.

Stawka na fundusz remontowy w opłatach za mieszkanie o powierzchni użytkowej 48 m<sup>2</sup> stanowi 12,38%. Odpis na fundusz remontowy w 2012 r. wyniósł 1,25 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie w budynku do 17 lat; 1,48 zł/m<sup>2</sup> w budynku powyżej 17 lat, 1,56 zł/m<sup>2</sup> w budynku powyżej 25 lat, w budynkach nowo oddanych do użytkowania 0,50 zł/m<sup>2</sup>, a w budynkach z dźwigami 1,58 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Remonty i konserwacje prowadzone są zgodnie z rzeczowo-finansowym planem robót i rozliczane są bezwynikowo. Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od planowanych wydatków w danym roku podlegają rozliczeniu w roku następnym.

Rzeczowy plan remontów przygotowuje się w oparciu o jesienne przeglądy techniczne, ustalając stopień pilności wykonania poszczególnych robót na budynkach. Konkretyzacja potrzeb remontowych odbywa się głównie na płaszczyźnie współdziałania Rad Osiedlowych i Administracji Osiedli. Zaopiniowane przez Rady Osiedli projekty zatwierdza Rada Nadzorcza.

Za roboty priorytetowe w zasobach naszej Spółdzielni uznano: termomodernizację budynków, modernizację węzłów ciepłych, wymianę instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych oraz instalacji c.o. i c.w, modernizację dźwigów. Nie mniej ważne jest malowanie klatek schodowych, krycie dachów, remonty chodników oraz ulic osiedlowych, poprawa ciągów komunikacyjnych oraz budowa miejsc postojowych i parkingowych.

W roku 2007 zakończono prace termomodernizacyjne budynków mieszkalnych w zakresie docieplenia, a rozpoczęto przebudowę grupowych węzłów c.o i c.w. na węzły indywidualne. Prace te pozwalają na pozbycie się wielokilometrowych sieci niskich parametrów, które generowały koszty ich remontu oraz straty ciepła na przesył. Oszczędności z tytułu likwidacji sieci niskich parametrów, wyliczone na koniec 2012 r., wyniosły 9 mln 423 tys. zł.

Prawidłowa działalność remontowa ma bardzo ważne znaczenie, bowiem budynki mieszkalne i inne obiekty są podstawowym majątkiem spółdzielców, a dobry stan techniczny tego majątku jest gwarancją spokoju i bezpieczeństwa mieszkańców oraz podnosi wartość mieszkania.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest najstarszą w Olsztynie. Na Osiedlu Zatorze znajdują się w większości budynki z lat 60–70 ubiegłego wieku. Osiedle Podgradzie ma zasoby młodsze, z lat 80–90. Jednak wszystkie wymagają wielu nakładów na utrzymanie ich w stanie co najmniej nie pogorszonym. Wymaga to coraz większych nakładów finansowych, głównie z powodu wzrostu cen materiałów i usług budowlanych.

Wielkość funduszu remontowego nie pozwala na wykonanie pełnego zakresu robót konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych.

W 2012 r. na remonty wykonane przez obcych wykonawców przeznaczono 2,897863,40 zł, tj. 51,60% ogółem wydatkowanej kwoty z funduszu remontowego na remonty budynków mieszkalnych. Wykonawców wylaniano w drodze przetargów.

Tabela 5. Wykonanie funduszu remontowego za 2012 rok (w zł)

Wyszczególnienie	AO Zatorze	AO Podgordzie	SPÓŁDZIELNIA
Stan funduszu na 1.01.2012 r.			624 437,98
<b>Wpływy</b>	<b>2 548 245,53</b>	<b>3 488 750,38</b>	<b>6 037 004,91</b>
Z lokali mieszkalnych	2 498 783,63	3 403 875,87	5 902 660,50
Z lokali użytkowych	31 538,76	47 847,75	79 386,51
Pozostałe zwiększenia	17 931,14	37 026,76	54 957,90
<b>Wydatki</b>	<b>2 092 205,96</b>	<b>3 522 690,52</b>	<b>5 677 585,19</b>
Koszt obsługi kredytu termomodernizacyjnego	52 249,40	50 735,20	102 984,60
Awarie i bieżąca konserwacja	572 939,81	629 409,94	1 202 349,75
Ogrodzenie śmietników, posesji, place zabaw – naprawa sprzętu	10 271,66	52 640,89	62 912,55
Docieplenie poddasza i stropów piwnic	63 544,54	0,00	63 544,54
Roboty dekarские i obróbka wiatrolapów	0,00	76 892,95	76 892,95
Roboty ogólnobudowlane	288 656,51	379 604,90	668 261,41
Malowanie klatek schodowych	152 851,56	211 072,87	363 924,43
Roboty instalacyjne (wymiana sieci wod.-kan, c.o.)	46 279,66	71 386,04	117 665,70
Wymiana zaworów grzejnikowych	0,00	87 399,15	87 399,15
Wymiana stolarki okiennej	0,00	130 572,50	130 572,50
Modernizacja sieci wew. i zew. Instalacji c.o., gaz., wod.-kan.	76 628,09	524 298,75	600 926,84
Modernizacja systemu pozyskania c.w. ul. Małeckiego	199 791,68	0,00	199 791,68
Podziemne odcinki sieci preizolowanej	45 000,00	9 724,24	54 724,24
Płukanie instalacji kanalizacyjnej	34 527,60	12 420,00	46 947,60
Windy – modernizacja	196 156,98	694 067,28	890 224,26
Budowa wiatrolapów	0,00	24 772,23	24 772,23
Przełożenie ciekłu wodnego i opasek	9 348,00	45 928,17	55 276,17
Montaż nawiewników powietrz. lub wkładów komin.	13 229,54	0,00	13 229,54
Ulice, chodniki, zatoki postojowe, parkingi	240 761,15	62 397,94	303 159,09
Modernizacja węzłów	0,00	10 103,22	10 103,22
Remont elementów zewnętrznych budynku	19 195,34	149 788,40	168 983,74
Instalacja elektryczna – wymiana szaf sterownic.	0,00	26 132,39	26 132,39
Legalizacja ciepłomierzy	31 420,49	34 355,58	65 776,37
Wymiana wodomierzy ze zdalnym odczytem	39 353,95	238 987,58	278 341,53
Pozostałe wydatki – lokale użytł. i inne			62 688,71
<b>Stan funduszu na 31.12.2012 r.</b>			<b>983 857,70</b>

## SYTUACJA FINANSOWA OSM

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 150.310.126,89 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wykazuje dodatni wynik finansowy w kwocie 412.801,78 zł.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bezwynikowo, zgodnie z art. 208 § 4 ustawy *Prawo spółdzielcze* oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia o *spółdzielniach mieszkaniowych* (weszła w życie od 24.04.2001 r.), które stanowią, że różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.

Majątek trwały Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ma wartość 143.167.367,56 zł, co stanowi 95,25% aktywów; wartość majątku obrotowego OSM wynosi 7.142.759,33 zł, czyli 4,75% aktywów, w tym należności 3.857.168,99 zł.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 128.659.747,57 zł i stanowią w ich strukturze 85,60%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 10.605.373,20 zł, tj. 7,06%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 8.861.238,21 zł, to jest 7,34% pasywów.

Przedstawione dane znajdują swoje odbicie w rocznym sprawozdaniu finansowym (bilansie), które było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta, uzyskując pozytywną opinię.

W opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi zasadami rachunkowości stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prowadzonych prawidłowo ksiąg rachunkowych.

Bilans jest zgodny co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i Statutem Spółdzielni. Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 1.01.2012 r. do 31.12.2012 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na 31.12.2012 r.

### Wynik finansowy za 2012 r.:

Działalność Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zamknęła się wynikiem dodatnim w wysokości 833.919,61 zł, z tego:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi nadwyżką przychodów nad kosztami (wynik dodatni) w wysokości 421.117,83 zł;
- pozostała działalność Spółdzielni wynikiem dodatnim w wysokości 412.801,78 zł netto.

Zestawienie wyniku osiągniętego na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych latach z wynikiem osiągniętym w roku 2012 przedstawia się następująco:

w 2009 r.	+ 246.100,64 zł
w 2010 r.	+ 190.599,33 zł
w 2011 r.	+ 456.083,72 zł
w 2012 r.	+ 421.117,83 zł

## ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I KREDYTOWE

Nadal ważnym problemem w Spółdzielni są niesystematyczne opłaty za mieszkanie. Zaległości te mają istotny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni, a przede wszystkim na jej płynność finansową.

Na koniec 2012 r. kwota zadłużenia czynszowego wyniosła 2.571.388,30 zł i zmniejszyła się w stosunku do zadłużeń na 1.01.2012 r. o 27.206,99, tj. o 1,05%, z czego:

- lokale mieszkalne – zadłużenie: 2.138.744,25 zł

Zadłużenia na lokalach mieszkalnych z tytułu opłat za mieszkanie w 2012 r. wzrosły o 58.707,97 zł, tj. o 2,82%, natomiast liczba osób zalegających z opłatami zwiększyła się o 26, tj. o 0,71%. Największy wzrost zadłużenia nastąpił przy zadłużeniach powyżej 5 miesięcy. W stosunku do tych osób Spółdzielnia ma nakazy zapłaty, a wobec dłużników zalegających powyżej 9 miesięcy – wyroki eksmisyjne i czekamy na dostarczenie dla nich lokali socjalnych przez Miasto Olsztyn.

**Tabela 6. Liczba mieszkań z zaległościami w latach 2011 i 2012 w wymiarze naliczeń miesięcznych**

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika %	
	31.12.2011	31.12.2012	wzrost	spadek
do 2	3 132	3 164	1,02	
2-3	192	216	12,50	
3-4	106	96		10,42
4-5	53	59	11,32	
5-7	82	59		38,98
7-9	33	20		65,00
9-11	13	23	76,92	
11-14	15	11		36,36
14 i więcej	40	44	10,00	
<b>Razem</b>	<b>3 666</b>	<b>3 692</b>	<b>0,71</b>	

**Tabela 7. Wysokość zaległości czynszowych w latach 2011–2012 według okresów zalegania**

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31.12.2011	31.12.12 r.	wzrost	spadek
do 2	698 492,78	665 891,41		4,90
2-3	1 892 111,15	218 351,65	15,40	
3-4	141 969,38	139 416,81		1,83
4-5	95 145,46	106 903,57	12,36	
5-7	196 877,37	141 036,17		39,59
7-9	113 217,42	73 005,73		55,08
9-11	52 753,42	91 574,31	73,59	
11-14	74 925,12	51 865,74		44,46
14 i więcej	517 444,18	650 698,86	25,75	
<b>Razem</b>	<b>2 080 036,28</b>	<b>2 138 744,25</b>	<b>2,82</b>	

- lokale użytkowe – zadłużenie: 357.521,69 zł

Na lokalach użytkowych zadłużenie zwiększyło się o 78 431,37 zł, tj. o 17,99%. Głównie wzrost zadłużeń powstał w okresach od 4- do 7-miesięcznych oraz 11-miesięcznych, co jest spowodowane w głównej mierze sytuacją gospodarczo-ekonomiczną w kraju. Mimo to w 2012 r. wszystkie lokale użytkowe były wynajmowane, nie było pustostanów.

- kredyt mieszkaniowy – zadłużenie: 75 122,36 zł

W 2012 r. kwota zadłużenia zmniejszyła się o 7480,61 zł, t.j. o 9,06%, zmniejszyła się również liczba osób zalegających ze spłatą kredytu o 24, tj. o 25,53%.

**Tabela 8. Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych w latach 2010 i 2011**

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31.12.2011	31.12.2012	wzrost	spadek
do 3	17 761,73	11 725,37		51,48
4 – 6	5 804,29	6 982,40	20,30	
7 – 10	0,00	1 759,10	100,00	
powyżej 11	59 036,95	54 655,49		8,02
<b>Razem</b>	<b>82 602,97</b>	<b>75 122,36</b>		<b>9,96</b>

W celu wyegzekwowania należności Spółdzielnia podjęła wszystkie działania wewnątrzspółdzielcze, łącznie z wykluczeniem ze Spółdzielni, uzyskaniem wyroku eksmisyj z lokalu oraz uzyskaniem sądowego nakazu sprzedaży mieszkania w drodze licytacji komorniczej (w przypadku mieszkań własnościowych i odrębnej własności). Jednak uzyskane wyroki eksmisyjne nakładają obowiązek dostarczenia lokali socjalnych, który ciąży na gminie. W związku z powyższym występują znaczne opóźnienia w opróżnianiu dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych.

W celu zmniejszenia zadłużeń prowadzono następujące działania:

Skierowano do sądu 57 pozwów o zapłatę.

Sąd orzekł 3 eksmisje w stosunku do osób zamieszkających w zasobach OSM.

Wysłano 905 upomnień i wezwań do zapłaty.

Wysłano salda na dzień 30.06.2012 r. i 31.12.2012 r. w całych zasobach OSM.

W 92 przypadkach na wniosek członków rozkładano spłatę zaległości na raty.

Informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – z dodatku skorzystało 415 osób na ogólną kwotę 407.196,89 zł.

Zarząd składał wnioski do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa za notoryczne zadłużenia – w 2012 r. wykluczono 11 osób, odwołania do Walnego Zgromadzenia nie złożyła żadna z wykluczonych osób.

Spółdzielnia podpisała umowę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor o umieszczeniu w wykazie InfoMonitora osób zalegających z wnoszeniem opłat za mieszkanie. W 2012 r. 101 osób powiadomiono o zamiarze wpisania do InfoMonitora, po czym:

- 43 osoby spłaciły zadłużenia,
- 52 osoby zostały wpisane do InfoMonitora,
- 6 osobom wstrzymano wpis do InfoMonitora po wystąpieniu o ratałną spłatę długu;

W 2012 r. przeprowadzono 2 eksmisje.

Spółdzielnia ma 22 wyroki sądowych z orzeczonymi eksmisjami, w tym 18 eksmisji orzeczono z przyznaniem lokalu socjalnego, który zapewnia Gmina, w związku z powyższym czekamy na udostępnienie lokali socjalnych przez Urząd Miasta.

Na dzień 31.12.2012 r. toczy się 21 postępowań o sprzedaż mieszkań w drodze licytacji, w tym:

- 7 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła,
- 14 na wniosek Spółdzielni (w tym jest 8 prawomocnych wyroków sądowych, 6 wszczętych egzekucji z nieruchomości na podstawie nakazów zapłaty).

Z prowadzonych spraw:

- 17 egzekucji komorniczych jest w toku (w tym 6 nie sprzedano mimo kilkakrotnie przeprowadzanych licytacji);
- 4 egzekucje zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach;
- 1 egzekucja została umorzona.

W 2012 r. sprzedano 4 mieszkania, gdzie egzekucja toczyła się z ograniczonego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wstrzymano 2 licytacje w związku ze spłatą zadłużenia.

Należności egzekwowane są poprzez egzekucję komorniczą, licytację ruchomości należących do dłużników, zajęcie wynagrodzenia za pracę, emerytury lub renty, zajęcie rachunków bankowych dłużników.

W ogólnej kwocie zadłużenia zaległości z tytułu opłat za dostawę mediów stanowią około 74% całej kwoty zadłużenia, tj. około 1.580.000 zł. Zobowiązania wobec dostawców zewnętrznych (MPEC, PWiK, Zakład Energetyczny, wywóz nieczystości itp.) Spółdzielnia zapłaciła z posiadanych własnych wolnych środków. W przeciwnym wypadku, przy braku własnych wolnych środków, opłaty za mieszkanie musiałyby wzrosnąć o około 0,42 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Konsekwentne działania windykacyjne podejmowane od 1998 r. dały wymierny efekt, ponieważ przy wzroście ogółem naliczeń opłat za mieszkania – zadłużenia kształtują się od kilku lat na poziomie niższym niż jednomiesięczne naliczenia opłat za mieszkanie.

Tabela 9. Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998–2012

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

## DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA

Zgodnie ze statutowym przedmiotem działalności Spółdzielnia wykonuje również zadania związane z zaspokojeniem potrzeb kulturalnych oraz społeczno-wychowawczych członków oraz ich rodzin. Zadania te realizuje Spółdzielczy Domu Kultury poprzez kluby „Astra” i „Alternatywa”. Utrzymanie placówek kulturalnych w naszych osiedlach nakłada na kierownictwo obowiązek zdobywania środków finansowych na ich utrzymanie. Jak dotychczas skłonność do sponsorowania wszelkich form działalności kulturalno-oświatowej przez firmy ulega stałemu zmniejszeniu.

W 2012 r. osiedlowe kluby realizowały swoje zadania poprzez:

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

W ramach wymienionych zadań kontynuowano i rozwijano działalność poprzez:

- organizację i prowadzenie stałych form pracy, to jest sekcji, kół zainteresowań, klubów,
- organizację imprez cyklicznych, okolicznościowych oraz akcji otwartych.

Dostęp do informacji reklamującej działalność społeczno-wychowawczą wpłynął na wysoką frekwencję uczestników zajęć i imprez.



Jak co roku, dużo uwagi poświęcono pracy z dziećmi i młodzieżą. W ferie zimowe i letnie w ramach Akcji Zima i Akcji Lato organizowano szereg otwartych, bezpłatnych imprez oraz małych form pracy, jak zajęcia plastyczne, taneczno-ruchowe, sportowo-rekreacyjne, edukacyjne, konkursy plastyczne, Grand Prix tenisa stołowego, konkursy piosenki dziecięcej, spartakiady sportowe, imprezy taneczno-rozrywkowe z konkursami i nagrodami.

O konieczności i celowości organizacji takich form wypoczynku świadczy wysoka frekwencja. W akcji udział wzięło 2450 dzieci i młodzieży.

W szerokim zakresie prowadzono zajęcia taneczne, podczas których dzieci i młodzież doskonaliły swoje umiejętności w tańcu nowoczesnym, break-dance, hip-hop, tańcu ludowym.

Dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym znajdowały opiekę w „Klubie Malucha” i klubowej świetlicy, gdzie oprócz zajęć ruchowych spędzały czas realizując program dydaktyczny w ramach zajęć plastycznych, muzycznych i tanecznych.

Członkowie tych sekcji wystawiali swoje prace w comiesięcznych wystawach organizowanych w klubach kultury. Uczestniczyli w miejskich konkursach plastycznych, wernisażach i spotkaniach z twórcami. Byli wielokrotnie nagradzani za udział w organizowanych konkursach.

Dynamicznie prowadzona była sekcja muzyczna, gdzie dzieci i młodzież uczyły się śpiewu oraz gry na pianinie, keyboardzie, gitarze klasycznej. Nabyte umiejętności instrumentalne i wokalne prezentowały podczas licznych imprez okolicznościowych w klubach osiedlowych oraz na imprezach w mieście.

Zadania terapeutyczne i korekcyjne realizowano poprzez organizowanie spotkań ze specjalistą rehabilitacji ruchowej zajęć ogólnorozwojowych i korekcyjnych dla dzieci, ukierunkowanych na profilaktykę wad postawy.

Ogółem z prowadzonych zajęć skorzystało 3098 dzieci i młodzieży.

Ważnym elementem pracy klubów była organizacja form rekreacyjnych dla dorosłych. Prowadzono sekcje aerobiku, calaneticsu, ćwiczenia rehabilitacyjne dla amatek, gimnastyka rekreacyjna dla osób z problemami zdrowotnymi (choroby układu narządów ruchu, krążenia, schorzenia kręgosłupa), zajęcia w siłowni, tenisa stołowego, tai chi, capoeira, boks tajski.

W ramach działalności kulturalno-oświatowej i edukacyjnej prowadzone były Kluby Seniora, Klub Kobiet, Chór „Tęcza”, sekcja brydża.

Ogółem z proponowanych form pracy stałej skorzystało 5499 osób dorosłych.

W 2012 r. koszty poniesione na utrzymanie działalności Spółdzielczego Domu Kultury wyniosły 340.815,39 zł i były niższe od kosztów poniesionych w 2011 r. o 14.198,86 zł, to jest o 4%. Obniżenie kosztów utrzymania Spółdzielczego Domu Kultury możliwe było dzięki połączeniu na wniosek Zarządu dwóch odrębnie działających domów kultury w jedną jednostkę organizacyjną pod nazwą Spółdzielczy Dom Kultury na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 14/11 z 23 lutego 2011 r.

Ponadto w 2012 r. z udziałem środków unijnych wykonano modernizację klubu kultury „Alternatywa” za kwotę 365.365,22 zł.

#### ZARZĄD OSM

*Zarząd pragnie serdecznie podziękować wszystkim członkom spółdzielczych organów samorządowych, pracownikom oraz firmom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wszelkich działań w 2012 roku.*

## PROJEKT APELU V Walnego Zgromadzenia OSM do Prezydenta Miasta i Radnych Rady Miasta Olsztyn

### w sprawie nowych zasad gospodarki śmieciami

Apelujemy do radnych z Platformy Obywatelskiej: Haliny Ciunel, Pawła Ejzenberga, Konrada Lenkiewicza, Łukasza Łukaszewskiego, Joanny Misiewicz, Roberta Szweczyka, Jana Tandyra, Ewy Zakrzewskiej, radnych z ugrupowania „Ponad Podziałami”: Zbigniewa Dąbkowskiego, Mirosława Gornowicza, Mariana Zdunka oraz radnych niezrzeszonych: Krzysztofa Kacprzyckiego, Stanisława Szatkowskiego i Rafała Targońskiego, którzy przegłosowali kluczowe uchwały dotyczące wdrażania nowych przepisów ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w Gminie Olsztyn i akceptują interpretacje prawne przekazane przez miasto, o wydanie interpretacji prawnych nie wywołujących konfliktów w naszym mieście. Przypominamy, że zostaliście Państwo wybrani przez mieszkańców i w Państwa kompetencjach leży stanowienie prawa służącego mieszkańcom, a nie tworzącego wśród nich atmosferę antagonizmu.

Podjęte przez Państwa uchwały i ich interpretacja nie licują z obrazem państwa demokratycznego, dyskryminując mieszkańców budownictwa wielorodzinnego w stosunku do mieszkańców budownictwa jednorodzinnego.

**DLATEGO DOMAGAMY SIĘ:**

1) Zróżnicowania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, w porównaniu do budownictwa jednorodzinnego, ponieważ obecne faktyczne koszty wywozu nieczystości z budownictwa wielorodzinnego są o 50% niższe w stosunku do budownictwa jednorodzinnego. Obowiązujące przepisy pozwalają na zróżnicowanie tych opłat. Przeprowadzenie przetargu zgodnie z naszym wcześniejszym wnioskiem pozwoli ustalić faktyczne koszty wywozu nieczystości z budownictwa wielorodzinnego, jednorodzinowego i lokali użytkowych.

2) Zaprzestania zastraszania mieszkańców odpowiedzialnością zbiorową w procesie segregacji odpadów oraz jednoznacznej interpretacji, że miasto nie będzie jej stosować. Należy uznać, że deklaracje złożone przez mieszkańców dotyczące segregacji śmieci są zgodne z prawdą i stanem faktycznym. Domagamy się, żeby obowiązek składania deklaracji dotyczył właścicieli wszystkich mieszkań.

3) Najbardziej efektywną metodą segregacji śmieci dla budownictwa wielorodzinnego jest wprowadzenie nowoczesnych sortowni w zakładach przyjmujących odpady. Przykładowo: Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Rudnie uzyskuje odzysk na poziomie 44–48%.

Podjęcie uchwały nr XXXV/625/13 dnia 10.04.2013 r. w sprawie powierzenia spółce Olsztyński Zakład Komunalny zadania w zakresie zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie Gminy Olsztyn, wprowadzającej monopol OZK, spowoduje wzrost ceny wywozu odpadów.

Prosimy o podanie, w jakiej cenie za 1 tonę będą sortowane i składowane odpady w OZK i jaki procent odzysku osiąga obecnie Olsztyński Zakład Komunalny.

Prosimy również o informację, na jakie wysypisko będą wywożone odpady z terenu Olsztyna po ich segregacji i kto będzie je wywoził.

4) W związku z przyjęciem kosztów administracyjnych całego systemu gospodarki odpadami w wysokości 1,8 mln zł oraz uwzględnieniem 13 dodatkowych etatów pracowniczych w gminie, Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wyraża gotowość do prowadzenia procesów administracyjnych, tj. ewidencji oraz windykacji należności bezpośrednio przez służby administracyjne Spółdzielni. Pozwoli to obniżyć koszty administracyjne, dotyczące wszystkich mieszkańców. Proponujemy podpisanie stosownych porozumień z administratorami zasobów budownictwa wielorodzinnego, pod warunkiem obniżenia dla mieszkańców, będących w bezpośrednim administrowaniu przez zarządców, opłaty za wywóz nieczystości.

**PROJEKT APELU**  
**V Walnego Zgromadzenia OSM**  
**do Prezydenta Miasta i Radnych Rady Miasta Olsztyn**  
**w sprawie zaopatrzenia mieszkańców Olsztyna w wodę**

Walne Zgromadzenie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, reprezentując interesy członków Spółdzielni i ich rodzin domaga się:

1) Wprowadzenia bonifikaty w cenie dostawy wody i odprowadzania ścieków dla mieszkańców budynków wielorodzinnych, która równoważyłaby różnice w kosztach tych usług, w porównaniu do kosztów ponoszonych przez PWiK Sp. z o. o., przy obsłudze mieszkańców budownictwa jednorodzinnego – dotyczy to w szczególności kosztów windykacji, kosztów kredytowania przez Wspólnoty i Spółdzielnie mieszkańców nieplacących za usługę dostawy wody – kanalizacji i kosztów związanych z rozliczeniem wody i ścieków.

2) Wprowadzenia możliwości rozliczania się za wodę i ścieki na postawie zaliczkowej opłaty ustalonej w oparciu o prognozowane zużycie (baza zużycia z poprzedniego okresu). Wprowadzenie zaliczkowego rozliczenia obniży koszty tej usługi (nie ma konieczności comiesięcznego odczytu, którego i tak PWiK Sp. z o. o. nie wykonuje na budynkach jednorodzinnych, doprowadzając do kredytowania tej grupy odbiorców przez mieszkańców budownictwa wielorodzinnego i podmiotów prowadzących działalność gospodarczą).

**PROJEKT APELU**  
**V Walnego Zgromadzenia OSM**  
**do Parlamentarzystów RP**

**Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie**  
**ograniczenia obciążeń rzeczowych lokali mieszkalnych**  
**w budynkach wielolokalowych przysługujących**  
**na prawach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**  
**lub odrębnej własności lokalu**

Przedmiotowa inicjatywa ustawodawcza podyktowana jest rozprzestrzenieniem się niebezpiecznego zjawiska wśród właścicieli własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz odrębnej własności lokali w budynkach wielolokalowych polegającego na obciążaniu tych praw ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci hipotek różnego rodzaju (zwykła, kaucyjna), zwłaszcza na rzecz banków i innych instytucji finansowych, w związku z zaciąganiem pożyczek i kredytów. Niebezpieczeństwo tego zjawiska sprowadza się do sytuacji, w których kredytobiorca nie spłaca zaciągniętego kredytu (bądź też spłaca go), ale nie spłaca również zobowiązań związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem lokalu. Roszczenia kredytodawcy zwykle są zabezpieczone hipoteką i to w wysokości, która w całości pokrywa, a nawet przewyższa wartość obciążonego prawa. Skutkiem tego, w procesie egzekwowania należności przez spółdzielnie mieszkaniowe lub wspólnoty mieszkaniowe, wierzyciel hipoteczny jest co do zasady jedynym podmiotem, który zostaje zaspokojony, natomiast pozostali wierzyciele, reprezentujący budownictwo wielolokalowe i ogół mieszkańców, muszą z własnych środków pokrywać zobowiązania zaciągnięte przez nierzetelnego kredytobiorcę. Zobowiązania te de facto pokrywają inni mieszkańcy, wskutek koniecznego rozkładania na nich kwot niezaplaconych czynszów przez niektórych spółdzielców lub członków wspólnot. Powyższa praktyka w istocie prowadzi więc do patologicznego uprzywilejowania pozycji instytucji kredytowych (banków) kosztem zrzeszenia mieszkańców (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe), gdyż nawet jeśli dojdzie do skutecznej egzekucji z nieruchomości przez sprzedaż (z uwagi na wysokość kredytu i hipoteki), to jedynym podmiotem, który zaspokoi swoje należności (i de facto jeszcze wypracuje zysk) jest instytucja kredytowa (bank).

Innym aspektem jest brak instrumentów prawnych dyscyplinujących wierzycieli hipotecznych o szczególnym statusie (banki) do niezwłocznych działań, skutkiem których nastąpi zbycie przedmiotu hipoteki na rzecz osoby trzeciej i ewentualne odblokowanie zatorów płatniczych związanych z danym lokalem. Jedyne celem wskazania jak istotnym problemem na rynku mieszkaniowym jest tolerowanie przez banki sytuacji, w której kredytobiorca spłaca kredyt hipoteczny, a nie spłaca bieżących opłat czynszowych dotyczących przedmiotu hipoteki (kwoty od kilku do kilkunastu tysięcy zł) podajemy, że żaden z banków, które w ostatnim czasie informowaliśmy o zaległościach w opłatach czynszowych kredytobiorców (pomimo

ewidentnej niewypłacalności kredytobiorców), nie wypowiedział umów kredytu hipotecznego ani nie podjął żadnych działań dyscyplinujących kredytobiorców. Na marginesie należy również podnieść, że Spółdzielnia w związku z zaobserwowaną praktyką banków zwróciła się do Komisji Nadzoru Bankowego o podjęcie czynności kontrolnych, celem ustalenia, czy nie doszło do naruszenia przez banki przepisów ustawy Prawo bankowe.

Przedstawione powyżej aspekty uzasadniają rozważenie takich zmian legislacyjnych, które:

1) wprowadzą ustawową kontrolę obciążania prawa własności w budynkach wielolokalowych, która zapewniając co do zasady swobodę w zakresie rozporządzania tymi prawami, uszanuje i zabezpieczy prawa innych uczestników obrotu prawnego (pozostałych podmiotów posiadających tytuły prawne do lokali w budynkach wielolokalowych),

2) wprowadzą przyśpieszone procedury windykacyjne, w szczególności określą wiążące terminy ustawowe wszczęcia i prowadzenia egzekucji przez wierzycieli hipotecznych (banki), w celu jak najszybszego uwolnienia lokalu od osób będących nierzetelnymi dłużnikami,

3) wprowadzą automatyczne mechanizmy ustawowe zabezpieczające roszczenia spółdzielni mieszkaniowej i wspólnot mieszkaniowych z tytułu opłat związanych z korzystaniem z obciążonych hipotecznymi lokali.

Mając na uwadze powyższe należy również podnieść, iż celem powyższej inicjatywy nie jest uszczuplenie uprawnień wynikających z prawa własności, jak też szczególnej pozycji banków. Istotą tego wystąpienia jest ochrona praw innych jednostek i określonej zbiorowości przed niefrasobliwym rozporządzaniem tym prawem przez indywidualny podmiot oraz przed jego nierzetelnością w regulowaniu swoich zobowiązań bez względu na przyczynę.

W tej sytuacji konieczne wydaje się dokonanie co najmniej takich zmian ustawowych, które zagwarantują na poziomie minimalnym (np. do wysokości 5%–10% wartości rynkowej lub zwykłej lokalu) uprzywilejowanie spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych – reprezentujących interesy ogółu mieszkańców (względem innych wierzycieli), w przypadku egzekwowania przez nie opłat wynikających z eksploatacji lokalu mieszkalnego. W ocenie autora niniejszego wystąpienia wprowadzenie powyższej zmiany nie tylko zabezpieczy w stopniu minimalnym interesy mieszkańców budynków wielorodzinnych, ale również zdyscyplinuje banki do lepszego monitorowania wypłacalności kredytobiorców oraz optymalniejszego zarządzania ryzykiem kredytów hipotecznych.

Wnioskowane zmiany mieszczą się w specyfice tzw. prawa mieszkaniowego oraz nie naruszają zakresu i istoty art. 140 K.c., jak też stosownych przepisów Konstytucji o ochronie własności.

**PROJEKT APELU**  
**V Walnego Zgromadzenia OSM**  
**do Parlamentarzystów RP**

**w sprawie cen gazu**  
**dla mieszkańców domów wielorodzinnych zasilanych w ciepło**  
**z lokalnych kotłowni gazowych**

Od 1.01.2013 r. nastąpiła obniżka cen gazu, wprowadzona z powodu obniżenia cen przez dostawcę – Gazprom, która jednak ominęła mieszkańców domów wielorodzinnych zaopatrywanych w ciepło produkowane w dużych lokalnych kotłowniach gazowych. Stało się tak dlatego, że PGNiG zakwalifikowało duże kotłownie lokalne zasilane gazem do tej samej taryfy jak np. fabryki czy duże zakłady produkcyjne. Małe kotłownie najczęściej są źródłem zasilania domów jednorodzinnych – duże zasilają budynki wielorodzinne. Decyzja o pominięciu mieszkańców domów wielorodzinnych przy obniżce cen gazu zastosowanej dla pozostałych mieszkańców naruszyła zasadę równego traktowania obywateli, stawiając mieszkańców domów wielorodzinnych w sytuacji gorszej, niż mieszkańców domów jednorodzinnych.

W tej sytuacji Walne Zgromadzenie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, reprezentując interesy członków Spółdzielni i ich rodzin, domaga się podjęcia ustawowych uregulowań prawnych, które zlikwidują dyskryminację mieszkańców domów wielorodzinnych w opłatach za gaz użytkowany na wytworzenie ciepła w kotłowniach gazowych dla celów ogrzewania mieszkań.

# SPRAWOZDANIE

## z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2012

Rada Nadzorcza OSM na kadencję 2010–2013 została wybrana podczas Walnego Zgromadzenia, które obradowało w częściach w dniach od 14 do 24 czerwca 2010 roku.

Podczas tej kadencji ubył dwóch członków Rady Nadzorczej: 23 lutego 2011 roku zmarł Janusz Polakowski – na wakujące miejsce wszedł Józef Kuciński; 28 października 2012 roku zmarła Elżbieta Fruzińska, przewodnicząca RN – na wakujące miejsce jako członek Rady wszedł Stefan Czerlunczakiewicz. Na przewodniczącego RN 21 listopada 2012 r. został wybrany Bogdan Radwański.

Obecny skład Rady Nadzorczej OSM:

**Bogdan Radwański** – przewodniczący Rady Nadzorczej, członek komisji rewizyjnej;

**Stanisław Uzdowski** – zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, członek komisji mieszkaniowej;

**Piotr Grabowski** – sekretarz RN, członek komisji technicznej;

**Jan Dudko** – przewodniczący komisji rewizyjnej;

**Jadwiga Kubaszak** – przewodnicząca komisji mieszkaniowej;

**Janusz Archacki** – przewodniczący komisji technicznej;

**Henryk Bolejko** – członek komisji technicznej;

**Stefan Czerlunczakiewicz** – członek komisji technicznej;

**Leszek Dąbrowski** – członek komisji rewizyjnej;

**Kazimierz Dziewit** – członek komisji technicznej i mieszkaniowej;

**Józef Kuciński** – członek komisji mieszkaniowej;

**Ryszard Kudy** – członek komisji mieszkaniowej;

**Wojciech Kupczyński** – członek komisji mieszkaniowej;

**Mirosław Kuszelewicz** – członek komisji technicznej;

**Ryszard Rydzewski** – członek komisji technicznej;

**Robert Sołkiewicz** – członek komisji rewizyjnej;

**Wacław Szlachetowicz** – członek komisji mieszkaniowej.

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

Rada Nadzorcza OSM w 2012 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 nie rzadziej niż raz na kwartał. W 2012 roku odbyło się 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych. Frekwencja na posiedzeniach Rady w roku 2012 wyniosła 97,05%.

**Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich statutowych kompetencji, w roku sprawozdawczym 2012 podjęła łącznie 75 uchwał**, które dotyczyły następujących spraw:

- Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, w tym:
  - uchwalenie stawek opłat na fundusz remontowy;
  - zmiana stawek zaliczkowych opłat za c.o. i podgrzanie wody w budynkach zasilanych w energię cieplną z gazowych kotłowni lokalnych;

– zwiększenie odpisu na fundusz remontowy w celu przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych na wniosek mieszkańców.

- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów.
- Uchwalenie planu kosztów i sprzedaży Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych.
- Uchwalenie rocznego funduszu płac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
- Wybór oferty biegłego rewidenta na badanie sprawozdania finansowego.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działce przy ul. Porannej na rzecz PWiK.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działce przy ul. Jagiellońskiej na rzecz Pomorskiej Spółki Gazowniczej.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działce przy ul. Sienkiewicza na rzecz Energa-Operator”.

W związku z działaniami Spółdzielni prowadzonymi w celu obniżenia kosztów zużycia ciepła Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wprowadzeniu elektronicznych podzielników kosztów ciepła w miejsce dotychczasowych podzielników kapilarnych.

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

Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Nowelizacja „Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach OSM”.

Nowelizacja „Regulaminu gospodarki finansowej w OSM”.

Nowelizacja „Regulaminu korzystania z pralni i suszarni oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji w OSM”.

**Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na problem zadłużenia członków Spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie.** W tej sprawie odbyły się dwa posiedzenia (w styczniu i sierpniu), na których rozpatrzono łącznie 20 wniosków Zarządu Spółdzielni o wykluczenie członków, którzy zalegali z opłatami za mieszkanie powyżej 6 miesięcy. Rada podjęła 12 uchwał o wykluczeniu członków za zadłużenia czynszowe, 4 wnioski zostały oddalone, gdyż dłużnicy przed posiedzeniem Rady Nadzorczej spłacili swoje zadłużenie. Rozpatrzenie 4 wniosków Rada wstrzymała na 2–3 miesiące, dając możliwość spłaty zadłużenia, a po upływie tego terminu rozpatrywała ponownie wnioski o wykluczenie osób, które nie spłaciły swego zadłużenia.

Rada Nadzorcza podjęła 18 uchwał o wykreślenie z rejestru Spółdzielni członków, którzy sprzedali swoje mieszkanie, a ich adresy zamieszkania nie są możliwe do ustalenia, a także uchwałę zezwalającą na nabywanie nieruchomości mieszkaniowych w toku postępowania egzekucyjnego na wniosek Spółdzielni.



## Działalność w 2012 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 6151 członków, w tym:

5187 członków zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami – 446),

302 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego,

662 członków posiadających lokale użytkowe, garaże i inne.

### ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2012 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

**Jerzy Okulicz** – prezes Zarządu,

**Elżbieta Zawadka** – zastępca prezesa ds. ekonomicznych i główna księgowa,

**Wacław Lisowski** – zastępca prezesa ds. technicznych i inwestycji.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi swoją działalność w zakresie gospodarowania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi.

Główne kierunki działania na 2012 r. określiła uchwała programowa podjęta przez IV Walne Zgromadzenie.

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

Zarząd zwołał w 2012 roku IV Walne Zgromadzenie.

W roku 2012 Zarząd odbył 37 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegialne uchwały i decyzje rozstrzygając sprawy:

- **Członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków.

- **Windykacja należności za użytkowanie lokali mieszkalnych:** rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu

splaty zadłużenia, rozłożenie na raty lub umorzenie odsetek od zadłużenia podstawowego, dobrowolne przesiedlenie osób zadłużonych, skierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty zadłużenia lub wyrok eksmisyjny, a następnie realizacja wyroków eksmisyjnych przez komornika lub wstrzymanie egzekucji komorniczej, przesiedlenie do lokalu socjalnego na podstawie porozumienia zawartego z Gminą Olsztyn, zawarciu umowy najmu na mieszkanie, rozliczenie wkładów po wygaśnięciu prawa do mieszkania, ogłoszenie przetargów na mieszkania z odzysku, zaspokojenie wierzytelności Spółdzielni z kaucji lub wartości sprzedaży mieszkania, przejęcie mieszkania po drugiej licytacji komorniczej, spłata wkładu, udziału, wpisowego, skierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie członków za zadłużenia w opłatach za mieszkanie, wysłanie pism (do sądu, do komornika, do banku) dotyczących osób posiadających mieszkanie obciążone kredytem hipotecznym zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy.

- **Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach** na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Zarząd podjął dwie uchwały.

- **Przeprowadzono łącznie 24 przetargi na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych** (sprzedaż mieszkań z odzysku, w tym 4 przetargi ograniczone i 20 nieograniczonych) – dotyczy mieszkań przy ul. Kwiatowej 18/8a (Dywity), Osińskiego 6/14, Porannej 8a/8, Profesorskiej 20/27, Żołnierskiej 11A/69; **unieważnienie jednego przetargu.**

- **Gospodarka lokalami użytkowymi:** zmiana wysokości stawki czynszu najmu w lokalach użytkowych oraz dzierżawy terenu, określenie sposobu splaty zaległości, skierowanie do sądu pozwów o zapłatę, zawarcie, zmiana lub wypowiedzenie warunków umowy najmu.

- **Remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych:** prace budowlane, roboty elektryczne, remont wewnętrznej instalacji gazowej, przeglądy techniczne (instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, węzłów, przewodów spalinowych i dymowych).

- **Konserwacja, wymiana dźwigów osobowych.**