

## Szanowni Członkowie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Organizacja Narodów Zjednoczonych proklamowała rok 2012 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. Jest więc okazja, by mówić więcej o spółdzielczości – o jej celach i sposobach działania.

Kolebką ruchu spółdzielczego jest Anglia, gdzie w miejscowości Rochdale powstała w 1843 r. pierwsza spółdzielnia produkcyjna. Pod koniec XIX w. powstają w całej Europie spółdzielnie produkcyjne, rolnicze, kredytowe.

W Polsce za prekursora spółdzielczości uznaje się Stanisława Staszica, który w 1816 r. założył w swoich dobrach w Hrubieszowie Towarzystwo Rolnicze.

Ponieważ polski ruch spółdzielczy rozwijał się pod zaborem, jest oczywiste, że oprócz działalności gospodarczej, wywodzącej się z pozytywistycznej idei „pracy u podstaw”, skupił się także na działaniach patriotycznych i walce o przetrwanie narodowe.

Na początku XX w. powstały pierwsze spółdzielnie mieszkaniowe:

- 1900 r. – Spółdzielnia Budowlana Polskich Urzędników Państwowych w Poznaniu,
- 1902 r. – Spółdzielnia Mieszkaniowa Urzędników Kolei Państwowych w Gnieźnie,
  - Stowarzyszenie Urzędników dla budowy Domów i Mieszkań w Toruniu (przekształciła się w spółdzielnię, która działa do dzisiaj – łącznie wybudowała ponad 17 tys. mieszkań),
- 1903 r. – Spółdzielnia Mieszkaniowa Urzędników Polskich w Lesznie,
  - Urzędnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach,
  - Spółdzielnia Budowlana w Obornikach.

Do 1915 r. powstało 21 spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa mieszkaniowego, w tym w 1914 r. Urzędnicza Spółka Mieszkaniowo-Budowlana w Olsztynie.

Po zakończeniu I wojny światowej, po odzyskaniu niepodległości, stanęły przed Polakami ogromne problemy budowania nowego państwa, a wśród nich także problem mieszkaniowy. W zrujnowanym wojną kraju nie było ani za co, ani z czego budować. Nie istniały normy, przepisy, dobre i tanie projekty. Na to wszystko nałożył się wysoki przyrost naturalny i nieustający napływ do miast ludności wiejskiej szukającej pracy i chleba. Spółdzielnie mieszkaniowe miały więc dużo do zrobienia.

Sejm Rzeczypospolitej 29 października 1920 r. wydał ustawę o spółdzielniach, wprowadzając tym samym akty normatywne regulujące m.in. zasady budownictwa spółdzielczego (ustawa obowiązywała do 1961 r., choć w latach 40. i 50. XX w. mocno ją zmieniono).

W okresie międzywojennym spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce rozwijała się w zależności od koniunktury gospodarczej: w pierwszej dekadzie bardzo żywiołowo powstało wiele spółdzielni (m.in. w grudniu 1921 r. słynna Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa), w latach 1930 – 1935 nastąpiło zahamowanie budownictwa spółdzielczego, spowodowane wielkim ogólnoswiatowym kryzysem gospodarczym, który boleśnie uderzył również w Polskę, i w latach 1936 – 1939

*dokończenie na str. 2*



## Środki unijne dla OSM

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała dofinansowanie ze środków unijnych na zadania remontowe w wysokości 50% kosztów realizacji. Na razie zakwalifikowane zostały do realizacji trzy projekty w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007–2013: oś priorytetowa nr 4. „Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast”, działania nr 4.1. „Humanizacja blokowisk”.

Projekt pierwszy: **Wzmocnienie funkcji społecznych klubu kultury „Alternatywa”**.

Wysokość przyznanych środków: 138.106,10 zł.

W ramach projektu wykonane zostaną prace budowlane: termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana grzejników w sali konferencyjnej, adaptacja pomieszczenia na szatnię łącznie z jej wyposażeniem.

Ponadto zostaną zakupione: sprzęt do prezentacji multimedialnych i wyposażenie sali konferencyjnej.

Po wykonaniu tych prac zmniejszą się koszty utrzymania budynku – głównie dzięki oszczędności ciepła w związku z termomodernizacją, a równocześnie poprawi się komfort cieplny pomieszczeń, polepszy się estetyka budynku na ze-

*dokończenie na str. 2*





dokończenie ze str. 1

## Szanowni Członkowie OSM

nastąpił ponowny rozwój. Na 1 stycznia 1938 r. działały 252 spółdzielnie mieszkaniowe zrzeszone w dwóch związkach rezyzyjnych oraz 365 spółdzielni nie zrzeszonych.

W grudniu 1937 r. odbył się w Warszawie Pierwszy Polski Kongres Mieszkaniowy.

Najważniejszym dokonaniem Kongresu była rezolucja uznająca kwestię mieszkaniową w Polsce za problem społeczny, a więc za sprawę najwyższej wagi. Zgłosił ją Marian Nowicki, późniejszy wieloletni prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zawierała najistotniejsze problemy, które stanęły nie tylko przed spółdzielczością mieszkaniową, ale też przed organami rządowymi i samorządami. Nakreślała w sposób zdecydowany dalsze kierunki rozwojowe spółdzielczości mieszkaniowej.

II wojna światowa zniweczyła dorobek spółdzielczości Polski niepodległej. W czasie okupacji liczba spółdzielni zmniejszyła się o 61%, przestało istnieć ponad 75% zasobów mieszkaniowych.

Po 1945 r., gdy mieszkańcy zniszczonych miast potrzebowali nowych mieszkań, spółdzielnie zaczęły się odradzać, ale w gospodarce socjalistycznej znowu doznały poważnego uszczerbku: po 1948 r. ograniczono ich działalność do roli administratora posiadanych zasobów, by w 1951 r. przejąć je i pozbawić spółdzielnie praw do dysponowania mieszkaniem będącymi dotąd własnością wspólną członków.

W kolejnych latach negatywna wobec spółdzielczości mieszkaniowej polityka doprowadziła do drastycznego załamania się budownictwa mieszkaniowego. W 1957 r. pierwszy sekretarz PZPR Władysław Gomułka przyznał, że państwo nie jest w stanie pokonać trudności mieszkaniowych własnym wysiłkiem. Nie ma też bliskiej perspektywy na to, aby państwo bez pomocy obywateli mogło samo rozwiązać problem trudności mieszkaniowych.

Zapotrzebowanie na mieszkania wzrastało w związku z uprzemysłowieniem gospodarki. W okresie powojennym liczba ludności w miastach zwiększyła się ponad trzykrotnie (z 7,5 mln w 1946 r. do 23,8 mln w 1998 r.). Industrializacja spowodowała masowy przepływ ludności ze wsi do miast w poszukiwaniu miejsc pracy i poprawy bytu. Powstawały

nowe ośrodki przemysłowe, które skupiały wokół siebie rzesze ludzi – głównie młodych rodzin.

W tej sytuacji tylko spółdzielczość mieszkaniowa, z udziałem środków budżetowych, mogła zaspokoić popyt na mieszkania. Rocznie oddawano do użytku średnio ok. 100 tys. mieszkań, a w rekordowym 1978 roku – 284 tys. Udział inwestycji mieszkaniowych w najlepszym okresie wynosił 6% PKB (w minionym dwudziestolecu – zaledwie 2%).

W spółdzielniach mieszkaniowych (których celem jest – przypomnijmy – zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najmniej zamożnych rodzin) budowano głównie mieszkania lokatorskie, za które wkład mieszkaniowy wnoszony przez członka spółdzielni wynosił 10% wartości kosztów budowy, pozostałe środki pochodziły z budżetu państwa. Dzięki takiej formie spółdzielczej własności każda rodzina „na dorobku” miała możliwość uzyskania mieszkania na czas nieokreślony. W przyszłości mogła – po uzupełnieniu wkładu budowlanego – przekształcić mieszkanie lokatorskie na własnościowe, uzyskując prawo dysponowania nim, to znaczy sprzedaży, darowizny i przekazania jako spadku.

Wstrzymanie możliwości budowy spółdzielczych mieszkań lokatorskich (na mocy uchwalonych przez Sejm przepisów ustawowych), wycofanie się państwa z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego (m.in. likwidacja Krajowego Funduszu Mieszkaniowego), marginalizacja budownictwa komunalnego (niewydolne finansowo samorządy lokalne) to najważniejsze przyczyny regresu w budownictwie mieszkaniowym, który obserwujemy w pierwszym 20-leciu XXI wieku.

W 2011 r. wybudowano łącznie 131,7 tys. mieszkań – w tym zaledwie 3,8 tys. spółdzielczych, 2,4 tys. komunalnych i 1,9 tys. społecznych czynszowych. Pozostałe – to mieszkania budowane indywidualnie oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, a więc komercyjne, w cenach wolnorynkowych, na które stać najbogatszą grupę mieszkańców. Taki efekt przyniosło wycofanie się państwa ze wspierania budownictwa tanimi kredytami. Dzisiaj przeciętnej młodej rodziny nie stać na kupno mieszkania. Skutkiem tego jest olbrzymia, największa w powojennej Polsce, migracja młodych Polaków do krajów zachodnich, gdzie znajdują pracę i mieszkanie. W ostatnich latach wyjechało z Polski ok. 2 mln obywateli.

**Jerzy Okulicz**

dokończenie ze str. 1

## Środki unijne dla OSM

wnętrz i pomieszczeń wewnątrz. Zmiany te będą służyć użytkownikom klubu – dzieciom, młodzieży i dorosłym uczestnikom różnych form działalności kulturalno-oświatowej i rekreacyjno-sportowej.

Projekt drugi: **Rewitalizacja i nadanie nowych funkcji budynkowi dawniej wymiennikowni ciepła przy ul. Warszawskiej 66A na osiedlowe usługi rekreacyjno-sportowe ze szkołą tańca.**

Wysokość przyznanych środków: 188.555,10 zł.

W ramach projektu nastąpi remont pomieszczeń wewnątrz budynku, przystosowanie ich do wymogów przepisów budowlanych, san.-epid. oraz p.poż. oraz warunków technicznych użytkowania tego obiektu jako placówki kulturalno-rekreacyjnej.

Zaprojektowano poszerzenie klatki schodowej, dużą salę taneczną, dwa holle i recepcję, pomieszczenie socjalne i gospodarcze, w.c., szatnie, węzły sanitarne. Wykonane zostaną okna i drzwi, położony nowy dach, tynki wewnętrzne

i zewnętrzne, posadzki. Dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim przewidziano schodołaz.

W miejsce szpecącego otoczenie betonowego „bunkra” powstanie estetyczny obiekt, który będzie służyć dzieciom, młodzieży i dorosłym w realizowaniu ich pasji – nauce i rozwijaniu umiejętności tańca pod okiem profesjonalnych instruktorów.

Projekt trzeci: **humanizacja blokowisk – budynki przy ul.: Warszawskiej 62 i 66, Grunwaldzkiej 9B, Narutowicza 23A, Żołnierskiej 12A.**

Wysokość przyznanych środków: 999.883,98 zł.

Dla poprawy parametrów technicznych budynku, oszczędności w zużyciu ciepła i energii elektrycznej oraz polepszenia komfortu zamieszkiwania i estetyki zaplanowano: wymianę wind na energooszczędne; remont klatek schodowych w zakresie malowania ścian i sufitów, ułożenie gresu, oświetlenie z czujnikami ruchu; wymiana drzwi wejściowych; wymiana poziomów instalacji centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej oraz cyrkulacji wody ciepłej; wymiana kaset domofonowych na kasety ułatwiające dostęp do budynku osobom niewidomym lub niedowidzącym.



# SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2011

Rada Nadzorcza OSM w obecnym składzie została wybrana na kadencję 2010–2013 uchwałą nr 24a/10 II Walnego Zgromadzenia, które obradowało w częściach w dniach od 14 do 24 czerwca 2010 roku.

Po ukonstytuowaniu się w dniu 7 lipca 2010 roku skład Rady Nadzorczej jest następujący:

**Elżbieta Fruzińska** – przewodnicząca Rady Nadzorczej;

**Stanisław Uzdowski** – zastępca przewodniczącej 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;

**Leszek Dąbrowski** – członek komisji rewizyjnej;

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

**Ryszard Kudy** – członek komisji mieszkaniowej;

**Wojciech Kupczyński** – członek komisji mieszkaniowej;

**Miroslaw Kuszelewicz** – członek komisji technicznej;

**Janusz Polakowski** – członek komisji technicznej (zmarł 23 lutego 2011 r.);

**Józef Kuciński** – członek komisji mieszkaniowej (wszedł w miejsce Janusza Polakowskiego na podstawie § 80 Statutu OSM);

**Bogdan Radwański** – członek komisji rewizyjnej;

**Ryszard Rydzewski** – członek komisji technicznej;

**Robert Sołkiewicz** – członek komisji rewizyjnej;

**Wacław Szlachtowicz** – członek komisji mieszkaniowej.

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

Rada Nadzorcza OSM w 2011 roku pracowała zgodnie z przyjętym planem pracy, zajmując się najistotniejszymi sprawami Spółdzielni, wynikającymi z kompetencji Rady zawartych w ustawie Prawo spółdzielcze, w Statucie OSM i Regulaminie Rady Nadzorczej oraz realizując przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

Podstawową formą pracy Rady są zebrania plenarne. Rada Nadzorcza OSM zobowiązana jest, zgodnie z „Regulaminem RN”, odbywać posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Wywiązaliśmy się z tego obowiązku, gdyż w 2011 roku odbyło się 13 protokołowanych posiedzeń. Frekwencja na posiedzeniach Rady w roku 2011 była wysoka i wyniosła 96,83%.

**Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich kompetencji, w roku sprawozdawczym 2011 podjęła łącznie 57 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;
- uchwalenie stawek opłat za dźwigi osobowe;
- zmiana stawek zaliczkowych opłat za c.o. i podgrzanie wody w budynkach zasilanych w energię ciepłą z gazowych kotłowni lokalnych;
- zwiększenie odpisu na fundusz remontowy w celu przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych na wniosek mieszkańców;
- uchwalenie zaliczkowej stawki opłat za podgrzanie wody w związku z likwidacją piecyków gazowych w niektórych mieszkaniach.

- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów.
- Uchwalenie planu kosztów i sprzedaży Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych oraz konserwatorów administracji osiedli Podgórze i Zatorze.
- Uchwalenie rocznego funduszu plac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
- Wybór oferty biegłego rewidenta na badanie sprawozdania finansowego.
- Uchwalenie służebności drogowej na działkach przy ul. Puskina 13 i 15 – w związku z nowelizacją przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących ustanowienia prawa odrębnej własności garaży, co spowodowało, że osobom uwłaszczonej należy udzielić służebności przejazdu drogami wewnętrznymi, znajdującymi się w zasobach OSM.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działce przy ul. Rataja.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działce przy ul. Profesorskiej.

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

- Nowelizacja „Struktury organizacyjnej OSM”.
- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- Nowelizacja „Regulaminu rozliczania energii cieplnej w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
- Nowelizacja „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w OSM”.
- Nowelizacja „Regulaminu montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach 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 październiku), na których rozpatrzono łącznie

dokończenie na str. 4



dokończenie ze str. 3

## SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2011

19 wniosków Zarządu Spółdzielni o wykluczenie członków, którzy zalegali z opłatami za mieszkanie powyżej 6 miesięcy. Rada podjęła 6 uchwał o wykluczeniu członków za zadłużenia czynszowe, rozpatrzenie 10 wniosków Rada wstrzymała na 2–3 miesiące, dając możliwość spłaty zadłużenia, natomiast 3 wnioski zostały oddalone, gdyż dłużnicy przed posiedzeniem Rady spłacili swoje zadłużenie. Do Walnego Zgromadzenia nie odwołała się żadna osoba wykluczona.

Rada Nadzorcza podejmowała także uchwały o zobowiązaniu Zarządu Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do wystąpienia do sądu z powództwem cywilnym o nakazanie sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji (z lokatorem) na podstawie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku. W roku 2011 zapadły 3 takie decyzje.

Dzięki usilnym staraniom Zarządu i Rady Nadzorczej zadłużenie mieszkańców, mimo wzrostu naliczeń opłat za mieszkanie, utrzymuje się na tym samym poziomie i nie wzrasta. Analiza zadłużenia członków Spółdzielni przedstawiona jest w sprawozdaniu Zarządu.

**Rada, pełniąc statutowe funkcje kontrolne, szczegółowej analizie poddała następujące zagadnienia:**

- Realizacja rocznego planu finansowo-gospodarczego.
- Wykonanie planu remontów i rozliczenie funduszu remontowego.
- Analiza zatrudnienia i poziomu wynagrodzeń w Spółdzielni.
- Analiza zadłużenia w opłatach za mieszkanie.
- Analiza ekonomiczna działalności osiedlowych domów kultury.

Ponadto co kwartał, w oparciu o wnioski prezydium, Rada dokonywała oceny pracy poszczególnych członków Zarządu. Każdorazowo była to opinia pozytywna, co potwierdziły odpowiednie zewnętrzne organy kontrolne.

W roku 2011 została przeprowadzona lustracja pełna działalności Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 1.01.2007 r. do 31.12.2010 r. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w czerwcu spotkała się z lustratorami ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, którzy zapoznali Radę Nadzorczą z przebiegiem i wynikami lustracji. Ocena działalności Spółdzielni za badany okres wypadła pozytywnie. Protokół z lustracji został wyłożony do wglądu członków Spółdzielni w materiałach na III Walne Zgromadzenie, które odbyło się w czerwcu 2011 r. W sierpniu 2011 r. Spółdzielnia otrzymała list polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, z którym członkowie Spółdzielni zostaną zapoznani na IV Walnym Zgromadzeniu w 2012 r. Wnioski polustracyjne będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

**Rada Nadzorcza, podejmując uchwały i decyzje, kierowała się opiniami prezydium RN oraz poszczególnych komisji problemowych, które działają zgodnie z właściwymi regulaminami. Protokoły z posiedzeń prezydium i komisji przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.**

Upoważnieni członkowie Rady Nadzorczej w ciągu roku uczestniczyli jako obserwatorzy w przetargach na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku.

Członkowie Rady Nadzorczej odbywali cotygodniowe dyżury w biurze OSM według ustalonego harmonogramu, podczas których przyjmowali spółdzielców w sprawach skarg i wniosków.

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.

Rada zapoznawała się z korespondencją kierowaną do niej przez członków Spółdzielni i odpowiadała na tę korespondencję.

W związku z negatywnymi wynikami działalności osiedlowych domów kultury za rok 2010 Rada na posiedzeniu w lutym 2011 roku przeanalizowała możliwości rozwiązania problemu i uchwaliła zmianę struktury organizacyjnej osiedlowych domów kultury OSM. Powstał Spółdzielczy Dom Kultury jako jedna jednostka organizacyjna pod jednoosobowym kierownictwem, składająca się z dwóch klubów osiedlowych: „Astra” na Zatorzu i „Alternatywa” na Podgrodziu. Skutkiem tej zmiany są między innymi większa sprawność organizacyjna dotychczasowych placówek oraz oszczędności wynikające ze zmniejszenia zatrudnienia o dwa etaty. Temat działalności domów kultury został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu w 2011 roku. Wbrew publikowanym na początku 2011 roku przez prasę obawom – działalność klubów „Astra” i „Alternatywa” nie pogorszyła się, nadal odbywają się tam zajęcia kulturalno-oświatowe i rekreacyjno-sportowe, w których uczestniczą nie tylko mieszkańcy naszych osiedli.

Osiągnięty w 2011 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 2011, pozytywnie ocenione przez biegłych rewidentów, i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie tych sprawozdań.**

**Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie absolutorium za rok 2011 wszystkim członkom Zarządu.**

*Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 maja 2012 roku i podpisane przez jej członków.*

*Serdecznie dziękujemy wszystkim członkom Spółdzielni, którzy aktywnie współpracowali z Radą Nadzorczą i Radami Osiedlowymi. Państwa opinie i wnioski niejednokrotnie ułatwiały nam rozstrzygnięcie wielu problemów.*

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Elżbieta Fruzińska*



# Działalność w 2011 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

### CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2011 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 6388 członków, w tym:

- 5451 członków zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami – 466),
- 302 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego,
- 635 posiadających lokale użytkowe, garaże i inne.

### ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2011 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

**Jerzy Okulicz** – prezes Zarządu,

**Elżbieta Zawadka** – zastępca prezesa ds. ekonomicznych i główny księgowy,

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

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

Główne kierunki działania na 2011 r. określiła uchwała programowa podjęta przez III Walne Zgromadzenie.

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

Zarząd zwołał w 2011 roku III Walne Zgromadzenie.

W roku 2011 Zarząd odbył 40 protokołowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegialne uchwały i decyzje w następujących sprawach:

- **członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków;
- **windykacja należności za użytkowanie lokali mieszkalnych:** rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty 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, przesiedlenie do lokalu socjalnego, wypowiedzenie lub przedłużenie 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, skierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie członków za zadłużenia w opłatach za mieszkanie, przyjęcie do realizacji wniosków Rady Nadzorczej o licytacji mieszkania z lokatorami;
- **określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach** na podstawie ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* – Zarząd podjął jedną uchwałę;
- **gospodarka lokalami użytkowymi:** zmiana wysokości stawki czynszu najmu oraz dzierżawy terenu, określenie sposobu spłaty zaległości, zmiana warunków umowy najmu, zawarcie lub wypowiedzenie umowy dzierżawy;
- **remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych:** 2 decyzje w sprawie rzeczowego i finansowego planu remontów na 2011 r, 71 decyzji dotyczących szczegółowych zakresów prac remontowych; 40 decyzji dotyczących zawarcia umów z wykonawcami w zakresie prac remontowych i wprowadzenia aneksów do obowiązujących umów; 21 decyzji dotyczących remontów, konserwacji i modernizacji węzłów cieplnych oraz zmiany sposobu zasilania budynków w ciepło poprzez likwidację węzłów grupowych MPEC; 20 decyzji w sprawie remontu instalacji centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji ciepłej wody w poziomie piwnic oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej; 4 decyzje dotyczące urządzeń pomiarowych dla potrzeb wody ciepłej i zimnej (w tym: legalizacja wodomierzy mieszkaniowych, dobór właściwych parametrów, zdalny odczyt wodomierzy głównych), 20 decyzji w sprawie wykorzystania gazu (w tym: eksploatacja piecyków gazowych w mieszkaniach, przeglądy instalacji gazowych, dostawy gazu do kotłowni, remonty kotłowni gazowych); 5 decyzji dotyczących remontów sieci i urządzeń do przesyłu i odbioru energii elektrycznej; przeprowadzono 27 przetargów na wykonanie robót ujętych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie remontów;
- **gospodarka finansowa** prowadzona jest zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym; okresowe sprawozdania finansowe Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej i komisji rewizyjnej; roczne sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało zbadane przez biegłego rewidenta i jest przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- **dostawa mediów i usługi komunalne** (zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, gaz; wywóz śmieci, odprowadzenie ścieków) były przedmiotem stałego zainteresowania Zarządu. Prowadzono 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;
  - **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.

### Wystąpienia Zarządu OSM do parlamentarzystów, instytucji i urzędów

Z inicjatywy OSM spółdzielnie zrzeszone w Warmińsko-Mazurskim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej wystąpiły do postów z naszego regionu oraz Komisji Sejmowych: Administracji i Spraw Wewnętrznych, Infrastruktury, Sprawiedliwości i Praw Człowieka oraz Zmian w Kodyfikacjach z apelem w sprawie poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 23 września 2010 r.

W apelu tym, na podstawie negatywnych opinii o tym projekcie: Biura Analiz Sejmowych (opinia dr hab. Małgorzaty Bednarek z 28.02.2011 r.), Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych, Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego RP, Przewodniczącego Krajowej Rady Sądownictwa, Krajowej Rady Radców Prawnych, Krajowej Rady Notarialnej, Business Centre Club oraz innych korporacji i instytucji, wyrażono „słowa głębokiego rozgoryczenia i zaniepokojenia propozycjami autorów projektu prowadzącymi do dalszej destrukcji spółdzielczości mieszkaniowej”.

To krytyczne stanowisko zostało poparte następującą argumentacją:

„Jak wynika z powołanych wyżej opinii kompetentnych gremiów i środowisk, cytowany projekt ustawy narusza w szerokiej skali Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie wolności zrzeszania się obywateli, samorządności, demokracji i solidarności spółdzielczej, ochrony własności i nieingerencji państwa w działalność spółdzielni poza konieczne granice wyznaczone zasadami konstytucyjnymi.

Publikowane wystąpienia międzynarodowych organizacji spółdzielczych i budownictwa społecznego do Prezydenta RP, Prezesa Rady Ministrów i Marszałka Sejmu w sprawie proponowanych ustaw dotyczących spółdzielczości z kwietnia 2011 r. wyraźnie wskazują naruszenie przez projektodawców ratyfikowanego Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej i zobowiązań w przedmiocie uznania gospodarczej i społecznej roli spółdzielni w tworzeniu miejsc pracy, uruchamiania środków, stymulowania inwestycji, uczestnictwa w rozwoju ekonomicznym i społecznym oraz promowania spółdzielczej formy przedsiębiorstw poprzez środki legislacyjne, polityczne, finansowe i instytucjonalne.

Tymczasem, jak donoszą media (m.in. „Rzeczpospolita” z 30 maja 2011 r.) miliony spółdzielców czeka rewolucja, gdyż Sejm pracuje w ekspresowym tempie nad projektem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który

prowadzi do likwidacji spółdzielni i zastąpienia ich wspólnotami mieszkaniowymi, uważanymi bezpodstawnie za remedium na wszystkie niedostatki życia spółdzielczego i które niejako „przy okazji” chce się pozbać podmiotowości prawnej i prawa do własności.

W odbiorze społecznym projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi kontynuację tzw. bezprawnia normatywnego od wielu lat powtarzanego w kolejnych nowelizacjach tej ustawy wbrew orzeczeniom Trybunału Konstytucyjnego.

Skąd ta determinacja w walce ze spółdzielczością, dla której niektórzy politycy gotowi są poświęcić wartości konstytucyjne i zobowiązania międzynarodowe, a także dobro i dorobek milionów spółdzielców i prestiż państwa polskiego?

Apelujemy do Postów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej o uchwalenie dobrego i godnego, zgodnego z Konstytucją i prawem międzynarodowym, spółdzielczego prawa mieszkaniowego, szanującego powszechnie przyjęty system wartości.

Oczekujemy od Postów podjęcia działań, które przyniosą obywatelom naszego kraju wiarę w sens norm życia gospodarczego i społecznego określonych w Konstytucji i prawie międzynarodowym, zgodnie z treścią poselskiego ślubowania.

W związku z powyższym wnosimy o odrzucenie przez Sejm przedmiotowego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

**Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, wspólnie z pięcioma innymi spółdzielniami, wystąpiła do Rady Miasta i Prezydenta Olsztyna zgłaszając następujące tematy i problemy do przedyskutowania i wypracowania wspólnego stanowiska:**

- 1) W zakresie usług związanych z działalnością PWiK Sp. z o. o. liczymy na podjęcie działań hamujących wzrost cen wody i ścieków do wysokości inflacji:
  - 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 windyacji, kosztów kredytowania przez Wspólnoty i Spółdzielnie mieszkańców nie płacących za usługę dostawy wody – kanalizacji i kosztów związanych z rozliczeniem wody i ścieków;
  - wprowadzenia możliwości rozliczania się za wodę i ścieki na podstawie 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);
  - instalowania głównych liczników wody w budynkach wielorodzinnych ze zdalnym odczytem radiowym



- (zdecydowana obniżka kosztów przy jednoczesnym odczycie liczników w jednym czasie);
- zakończenia procesu przejęcia przez PWiK Sp. z o. o. sieci wodno-kanalizacyjnej znajdującej się, wbrew obowiązującym przepisom, na stanie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 2) Wspieranie działań MPEC Sp. z o. o. związanych z obniżeniem kosztów zużycia ciepła i zwiększeniem liczby odbiorców.
  - 3) Ustalenie zasad współpracy w celu zapewnienia lokali socjalnych i zastępczych dla osób pozbawionych tytułów prawnych do mieszkań spółdzielczych.
  - 4) Ustalenie zasad współpracy w zakresie zimowego utrzymania dróg, parkingów i zatok postojowych należących do miasta, a przyległych do zasobów spółdzielni.
  - 5) Ustalenie zasad współpracy w zakresie utrzymania czystości i zieleni terenów miejskich przyległych do zasobów Spółdzielni.
  - 6) Uwzględnienie w rocznych budżetach miasta nakładów finansowych w zakresie prac remontowych i inwestycyjnych na terenach przyległych do zasobów Spółdzielni niezbędnych dla poprawienia bezpieczeństwa i estetyki infrastruktury osiedlowej (m.in. miejsca postojowe).
  - 7) Wypracowanie propozycji taniego budownictwa dla mieszkańców miasta.
  - 8) Wspólne wypracowanie zasad w zakresie gospodarki odpadami na terenie miasta w świetle nowych przepisów.

**Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazała Miejskiemu Zarządowi Dróg, Mostów i Zieleni komplet dokumentów dotyczących:**

- **zimowego utrzymania dróg, parkingów i zatok postojowych na terenach przyległych do zasobów Spółdzielni:**
  - korespondencję z lat 2006–2011 w sprawie utrzymania zieleni, sprzątnięcia i odśnieżania terenów gminnych przyległych do zasobów mieszkaniowych OSM;
  - wykaz chodników, ulic, zatok postojowych oraz terenów przyległych do zasobów Spółdzielni (administrowanych przez administrację Podgrodzie i Zatorze), wymagających skutecznego i systematycznego ich sprzątnięcia oraz zimowego utrzymania (z mapkami terenu);
- **remontów i inwestycji na poprawę bezpieczeństwa i estetyki infrastruktury osiedlowej na terenach przyległych do zasobów Spółdzielni:**
  - propozycje do wieloletniego planu inwestycyjnego miasta Olsztyn adresowane do Rady Miasta i Prezydenta Olsztyna.

Informacje te i postulaty Spółdzielni miały służyć poprawie stanu całorocznego utrzymania terenów miejskich przyległych do terenów spółdzielczych, o co nieustannie dopominają się członkowie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Liczba mieszkań na koniec 2011 r. wynosiła 6594 (łącznie z lokalami zajmowanymi na podstawie umowy naj-

mu 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 2011 r. wynosiła 2434.

Struktura lokali mieszkalnych:

- mieszkania własnościowe: 3872, zajmują powierzchnię 185.040,26 m<sup>2</sup>, tj. 58,10% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym 1023 mieszkań o pow. 48.888,48 m<sup>2</sup>, których właściciele nie są członkami Spółdzielni
- mieszkania lokatorskie: 225, zajmują powierzchnię 10.993,24 m<sup>2</sup>, tj. 3,45% ogólnej powierzchni użytkowej,
- mieszkania zajmowane na umowę najmu: 61, zajmują powierzchnię 2.075,15 m<sup>2</sup>, tj. 0,65% ogólnej powierzchni użytkowej,
- mieszkania, dla których ustanowiono odrębną własność lokalu: 2.434, zajmują powierzchnię 120.371,87 m<sup>2</sup>, tj. 37,80% ogólnej powierzchni użytkowej, w tym jest 312 mieszkań, których właściciele nie są członkami Spółdzielni.
- Na dzień 31.12.2011 r. liczba mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego wynosiła 47, 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 2011 r. ustanowiono aktem notarialnym prawo odrębnej własności dla 110 mieszkań.

W 2011 r. Spółdzielnia odzyskała 6 mieszkań, które przeznaczono do sprzedaży w drodze przetargu.

Całość zasobów mieszkaniowych OSM podzielona jest na dwa osiedla: Zatorze i Podgrodzie, 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 zadania:

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

Pozostałe prace wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych, takich jak:

- PGM – pogotowie techniczne;



- Zakład Wywozu Nieczystości Płynnych i Stałych Dawid Górowski 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 powyższym 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.

Na koniec 2011 r. wystąpiła w OSM nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 456.083,72 zł.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uzyskano zysk brutto w kwocie 1.803.930,86 zł. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochód z działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu. Za 2011 r. naliczono i odprowadzono do budżetu kwotę 497.240,00 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał zysk netto w wysokości 1.306.690,86 zł.

Roczny wynik na działalności Spółdzielni dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 456.083,72 zł.

Stawkę opłat eksploatacyjnych na 2011 r. ustaliła Rada Nadzorcza uchwałą nr 67/10 z dnia 17.11.2010 r. w wysokości 1,53 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ze sprzątnięciem klatek schodowych, a 1,43 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania bez sprzątnięcia klatek schodowych.

Faktyczne średnie koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania kształtowały się na poziomie 1,52 zł, w tym: 0,66 zł – koszty utrzymania budynków, terenów i zieleni; 0,11 zł – koszty niematerialne, ubezpieczenia budynków i inne; 0,07 zł – koszty przeglądów technicznych budynków zgodnie z prawem budowlanym; 0,68 zł – koszty administrowania.

W łącznej opłacie za użytkowanie mieszkania opłaty na eksploatację stanowią zaledwie 12,60%, wpłaty na fundusz remontowy 12,52%, natomiast pozostałą kwotę, przekraczającą 74,23%, stanowią opłaty za media w dużym stopniu niezależne od działań Zarządu.

- Opłaty niezależne od Spółdzielni kształtują ceny:
- ustalane przez firmy dostarczające media i zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki: MPEC – za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody; Zakład Energetyczny – za energię elektryczną; Zakład Gazowniczy – za gaz;
- określane przez Prezydenta Miasta na wniosek PWiK – 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.

Tabela 1.

Średni wymiar czynszu na 31.12.2011 r.  
mieszkanie opomiarowane, pow. 48 m<sup>2</sup>, 4 osoby

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
<b>Zależne od Spółdzielni:</b>		<b>150,20</b>	<b>25,77</b>
Eksploatacja	1,53 zł/m <sup>2</sup>	73,44	12,60
Fundusz remontowy	1,52 zł/m <sup>2</sup>	72,96	12,52
Antena zbiorcza	1,60 zł/mieszkanie	1,60	0,27
Domofon	2,20 zł/mieszkanie	2,20	0,38
<b>Niezależne od Spółdzielni:</b>		<b>432,55</b>	<b>74,23</b>
Centralne ogrzewanie	1,96 zł/m <sup>2</sup>	94,08	16,14
Podgrzanie wody	19,35 zł/m <sup>3</sup>	116,10	19,92
Zimna woda	8,46 zł/m <sup>3</sup>	84,60	14,52
Woda do podgrzania	8,46 zł/m <sup>3</sup>	50,76	8,71
Wywóz nieczystości	9,80 zł/osoba	39,20	6,73
Gaz	8,08 zł/osoba	32,32	5,55
Energia elektr. na kłatkach	2,63 zł/mieszkanie	2,63	0,45
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/mieszkanie	1,82	0,31
Podatek od nieruchomości	0,07 zł/m <sup>2</sup>	3,36	0,58
Splata kosztów wykupu gruntów	0,16 zł/m <sup>2</sup>	7,68	1,32
<b>Łączny wymiar opłat</b>		<b>582,75</b>	<b>100</b>

W takim samym mieszkaniu nie opomiarowanym (jest ich zaledwie 12) inne są kwoty: za podgrzanie wody – 470,59 zł, zimną wodę – 304,56 zł; wodę do podgrzania – 205,75 zł. Łączny wymiar opłat wynosi 1312,19 zł.

W stosunku do 2010 r. średni czynsz za mieszkanie opomiarowane w roku 2011 wzrósł o 19,60 zł.

## ZUŻYCIE CIEPŁA

Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody nadal stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych – 36,06%. 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 budynków, stropodachy oraz montowane są urządzenia automatyki podpionowej.

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 postaci zmniejszenia zużycia ciepła.



W 2011 r. kontynuowano, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, proces modernizacji kolejnych węzłów ciepłych – w budynkach przy ul. Gotowca 5, 9, 13, 17 i 21. Pozwoli to na bardziej racjonalne wykorzystanie dostarczanego ciepła i zmniejszą się straty na przesyle.

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) pokrywane są ze środków Spółdzielni. W 2011 r. wymieniono w 38 budynkach okna w pralniach, suszarniach i piwnicach.

Dotychczasowe działania pozwoliły na znaczne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz zmniejsze-

nie mocy zamówionej. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zmniejszyło się ze 169.585 GJ w 2006 r. do 151.306 GJ w 2011 r., czyli o 10,78%. Daje to wymierne efekty w opłatach za ciepło. W 2006 r. dostawcy ciepła zapłaciliśmy 6.669.059 zł, a w 2011 r. 7.514.200 zł, czyli zaledwie o 12,57% więcej, mimo wzrostu stawek opłat z powodu wprowadzonych w latach 2006–2011 przez MPEC podwyżek cen za 1 GJ o 20,75% i wzrostu opłaty stałej za moc zamówioną i usługi przesyłowe o 32,47%.

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

**Tabela 2.**  
**Analiza zużycia energii cieplnej w latach 2006–2011**

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA						ZMIANA w %	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011/06	2011/10
udział mieszkań z podzielnikami w %	99,10	99,11	99,49	99,49	99,52	99,61	0,52	0,09
zużycie ciepła ogółem w GJ w tym:	169585	160 881	164 013	159 695	172052	151306	-10,78	-13,71
– zużycie ciepła na c.o.	105 555	97 587	102 678	100802	115497	95216	-9,79	-21,30
– zużycie ciepła na c.w.	64031	63 294	61 335	58 893	56555	56090	-12,40	-0,83
MOC zamówiona w MW	16,505	16,677	17,834	17, 842	17,725	16,621	0,10	-6,64
koszt energii cieplnej wg MPEC w zł w tym:	6669059	6313302	6829505	7750480	8246729	7514200	12,67	-9,75
– opłaty stałe MW i abonament	1317517	1329753	1679739	1795254	1771483	1746971	32,60	-1,56
– koszt 1 MW	6612,05	6644,65	7848,95	8385,01	8341,72	8758,85	32,47	4,76
– opłaty zmienne za GJ	5351542	4983549	5149786	5965196	6475246	5767229	7,77	-12,23
– koszt 1 GJ	31,56	30,98	31,40	37,29	39,19	38,12	20,77	-2,72
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	2,43	21,82
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	8,83	-2,68

## 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 mieszkańcami zasobów spółdzielczych zgodnie z odczytami wodomierzy w mieszkaniach opomiarowanych i w formie ryczałtu w mieszkaniach nie opomiarowanych.

Na ogólną liczbę 6592 mieszkań 6585, tj. 99,82% ma wodomierze indywidualne, bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2011 r. było 12 mieszkań.

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich sześciu lat następuje zmniejszenie zużycia wody w naszej Spółdzielni. W 2011 r. w porównaniu do 2006 r. zużycie wody zmniejszyło się o 32.318 m<sup>3</sup>, tj. o 5,42%. Tak więc w ciągu sześciu lat nastąpił spadek zużycia wody (pomimo wy-

budowania w latach 2006–2011 228 nowych mieszkań). Natomiast w analogicznym okresie ceny wody wzrosły o 61,14%.

**Tabela 3.**  
**Zużycie mediów w latach 2006 – 2011**

MEDIA	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ciepło GJ	169585	160881	164013	159695	172052	151306
Gaz m <sup>3</sup>	393323	362497	344960	355028	352282	323226
En. elektr. kWh	301952	287936	268982	275928	271144	272844
Woda m <sup>3</sup>	559313	558961	556815	545938	546582	528995



**Tabela 4.**  
**Koszty mediów w latach 2006–2011**

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

## REMONTY I KONSERWACJE

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane są ze środków uzyskiwanych w postaci comiesięcznych wpłat od użytkowników mieszkań – w 97,80%, 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 12,52%. Odpis na fundusz remontowy w 2011 r. wyniósł 1,25 zł/m<sup>2</sup> mie-

**Tabela 5.**  
**Wykonanie funduszu remontowego za 2011 rok (w zł)**

WYSZCZEGÓLNIENIE	AO ZATORZE	AO PODGRODZIE	SPÓŁDZIELNIA
<b>Stan funduszu na 1.01.2011 r.</b>			405 293,82
<b>Wpływy</b>	<b>2 479 341,98</b>	<b>3 426 021,88</b>	<b>5 905 363,86</b>
Wpływy z tytułu odpisów ogółem	2 465 088,28	3 386 890,63	5 851 978,91
w tym			
od lokali mieszkalnych	2 433 549,42	3 342 036,33	5 775 585,85
od lokali użytkowych	31 538,76	44 854,30	76 393,06
Pozostałe zwiększenia	14 253,70	39 131,25	53 384,95
<b>Wydatki</b>	<b>1 807 356,27</b>	<b>3 352 432,10</b>	<b>5 686 219,70</b>
Obsługa kredytu termomodernizacyjnego	85 444,80	102 615,43	188 060,23
Awarie i bieżąca konserwacja	553 986,97	662 446,96	1 216 433,93
Roboty ogólnobudowlane	230 281,67	323 429,76	553 711,43
Docieplenie poddasza	38 990,64	0,00	38 990,64
Roboty dekarские i obróbka wiatrolapów	3 011,98	0,00	3 011,98
Place zabaw, sprzęt i inne	0,00	46 279,04	46 279,04
Malowanie klatek schodowych	45 63,11	383 591,00	428 654,11
Ogrodzenie posesji i śmietników	20 923,95	1 584,87	22 508,82
Roboty instalacyjne (kanalizacja, c.o. itp.)	1 525,59	677,18	2 202,77
Wymiana stolarki okiennej	98 610,64	223 308,36	321 919,00
Oktadziny schodów i podestów	10 054,60	11 712,45	21 767,05
Modernizacja systemu pozyskania ciepła	14 604,33	80 281,68	94 886,01
Płukanie instalacji kanalizacyjnej	10 929,60	114 760,80	125 690,40
Windy – modernizacja	299839,32	124 902,00	424 741,32
Modernizacja sieci wewnętrznej i zewnętrznej instalacji c.o.	353 205,61	719 202,45	1 072 408,06
Podziemne odcinki sieci preizolowanej	148 468,27	216 548,35	365 016,60
Remont dachu i pokrycia dachowego	37 169,53	0,00	37 169,53
Ulice, chodniki, zatoki postojowe	60 831,98	56 712,91	117 544,89
Remont elementów zewnętrznych budynku	142 502,89	284 378,88	426 881,77
Remont tarasu ul. Żołnierska	95 620,31		95 620,31
Pozostałe wydatki – lokale użytkowe i inne			82 721,81
<b>Stan funduszu na 31.12.2011 r.</b>			<b>624 437,98</b>

sięcznie 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 buduje się w oparciu o je-sienne 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 cieplnych, wymianę instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych i instalacji c.o. i c.w, modernizację dźwigów. Nie mniej ważne jest malowania 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 budynków,

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 przesyle. Oszczędności z tytułu likwidacji sieci niskich parametrów, wyliczone na koniec 2011 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 ich dobry stan techniczny 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 Podgródzie 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.



## INWESTYCJE

Łącznie nakłady inwestycyjne w 2011 r. wyniosły 1.616.061,62 zł. Inwestycje mieszkaniowe realizowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników.

W 2011 r. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała następujące zadania inwestycyjne:

- Kontynuacja budowy 3 budynków mieszkalno-usługowych przy ul. Iwaszkiewicza 22, składających się z 96 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych oraz garażu podziemnego na 96 stanowisk o łącznej powierzchni użytkowej 9.591,51 m<sup>2</sup>. W 2010 roku poniesiono nakłady inwestycyjne na kwotę 431 620,89 zł. Lokale mieszkalne oddano do użytkowania 30.06.2009 r., natomiast całość inwestycji oddano do użytkowania zgodnie z decyzją PINB 7356-320/2011 z dn. 06.07.2011 r.
- Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Żiżki, składającego się z 20 mieszkań oraz garażu podziemnego o łącznej powierzchni 983,48 m<sup>2</sup>. W 2011 r. poniesiono nakłady inwestycyjne na kwotę 22.305,90 zł.
- Przebudowa wymiennikowni na obiekt usługowy (przychodnia lekarska) przy ul. Osieńskiego 9 o powierzchni użytkowej 121,96 m<sup>2</sup>. Łącznie poniesione nakłady inwestycyjne wyniosły 326.205,99 zł, z tego w 2011 r. – 306.733,99 zł. Inwestycję oddano do użytkowania 21.12.2011 r.
- Budowa parkingu przy ul. Iwaszkiewicza na 80 miejsc postojowych. Koszt: 883.124,91 zł, z tego w roku 2011 – 46.630,77 zł. Inwestycję oddano do użytkowania zgodnie z decyzją PINB 7356-120/2011 z dn. 07.03.2011 r. Połowę kosztów sfinansował właściciel sklepu „Biedronka”.

## SYTUACJA FINANSOWA OSM

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazuje wynik finansowy w kwocie netto 1.306.690,86 zł.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2011 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 158.967.790,52 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 OSM ma wartość 151.974.025,55 zł, co stanowi 95,60% aktywów; wartość majątku obrotowego wynosi 6.993.764,97 zł, czyli 4,40% aktywów, w tym należności 4.440.214,26 zł.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 134.650.108,72 zł i stanowią w ich strukturze 84,70%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 13.313.347,11 zł, tj. 8,37%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 9.230.508,21 zł, to jest 5,81% 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 1.01.2011 r. do 31.12.2011 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na 31.12.2011 r.

## 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.

Tabela 6.

Liczba mieszkań obciążonych zaległościami w latach 2010 i 2011 w wymiarze naliczeń miesięcznych

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika %	
	31.12.2010	31.12.2011	wzrost	spadek
do 2	2 672	3 132	17,2	–
2 – 3	186	192	3,23	–
3 – 4	114	106	–	7,02
4 – 5	70	53	–	24,29
5 – 7	70	82	17,14	–
7 – 9	28	33	17,86	–
9 – 11	13	13	–	–
11 – 14	15	15	–	–
14 i więcej	46	40	13,04	–
<b>Razem</b>	<b>3 214</b>	<b>3 666</b>	<b>14,06</b>	<b>–</b>

Tabela 7.

Zaległości w opłatach za mieszkanie w latach 2010–2011 według okresów zalegania z opłatami

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31.12.2010	31.12.2011	wzrost	spadek
do 2	706 343,36	698 492,78	–	1,11
2 – 3	178 470,77	189 211,15	6,02	–
3 – 4	161 193,86	141 969,38	–	11,93
4 – 5	127 876,39	95 145,46	–	25,66
5 – 7	145 436,17	196 877,37	35,37	–
7 – 9	87 515,69	113 217,42	29,37	–
9 – 11	47 748,48	52 753,42	10,48	–
11 – 14	82 575,34	74 925,12	–	9,26
14 i więcej	511 177,72	517 444,18	1,23	–
<b>Razem</b>	<b>2 048 337,58</b>	<b>2 080 036,28</b>	<b>1,55</b>	<b>–</b>

Na koniec 2011 r. kwota zadłużenia czynszowego wyniosła 2.598.592,31 zł i wzrosła w stosunku do zadłużeń w roku 2010 o 85.235,11, tj. o 3,39%, z czego:

- lokale mieszkalne – zadłużenie: 2.080.036,28 zł



Zadłużenia na lokalach mieszkalnych z tytułu opłat za mieszkania w 2011 r. wzrosły o 31.698,70 zł, tj. o 1,55%, natomiast liczba osób zalegających z opłatami zwiększyła się o 452 osoby, tj. o 14,06%. 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. W celu wyegzekwowania należności Spółdzielnia podjęła wszystkie działania wewnętrzne, łącznie z wykluczeniem ze Spółdzielni, uzyskaniem wyroku eksmisyji 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.

• **lokale użytkowe – zadłużenie: 434.953,06 zł**

Na lokalach użytkowych zadłużenie zwiększyło się o 89.538,12 zł, tj. o 26,21%. Głównie wzrost zadłużeń powstał w okresach 7- i 9-miesięcznych, co jest spowodowane w głównej mierze sytuacją gospodarczoekonomiczną w kraju. Mimo to w 2011 r. wszystkie lokale użytkowe były wynajmowane, nie wystąpiło zjawisko pustostanów. Na początku 2012 r. najemcy uregulowali zaległości na kwotę 84.367,73 zł.

• **kredyt mieszkaniowy – zadłużenie: 82.602,97 zł**

W 2011 roku kwota zadłużenia zmniejszyła się o 27.001,71 zł, tj. o 30,94 %, zmniejszyła się również liczba osób zalegających ze spłatą kredytu – o 16 osób, tj. o 14,55%.

W celu zmniejszenia zadłużeń prowadzono następujące działania:

- Skierowano do sądu 52 pozwy o zapłatę.
- Sąd orzekł 1 eksmisję w stosunku do osób zamieszkających w zasobach OSM.
- Wysłano 965 upomnień i wezwań do zapłaty.
- Wysłano salda na dzień 30.06.2011 r. i 31.12.2011 r. w całych zasobach OSM.
- W 96 przypadkach na wniosek członków rozkładano zaległości na raty.
- Informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – z dodatku skorzystało 419 osób na ogólną kwotę 439.320,79 zł.
- Zarząd składał wnioski do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa za notoryczne zadłużenia – w 2011 r. wykluczono 6 osób, odwołania do Walnego Zgromadzenia nie złożyła żadna z wykluczonych osób;
- Spółdzielnia podpisała umowę z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor o umieszczaniu w wykazie InfoMonitora osób zalegających z wnoszeniem opłat za mieszkania. W 2011 r. 45 osób powiadomiono o zamiarze wpisania do InfoMonitora, po czym:
  - 19 osób spłaciło zadłużenia,
  - 23 osoby zostały wpisane do KRD,
  - 3 osobom wstrzymano wpis do InfoMonitora po wystąpieniu o ratalną spłatę długu;
- W 2011 r. przeprowadzono 6 eksmisyji.

- Spółdzielnia ma 25 wyroków sądowych z orzeczonymi eksmisyjami, w tym 20 eksmisyji orzeczono z przyznaniem lokalu socjalnego, który zapewnia Gmina, w związku z powyższym czekamy na udostępnienie lokali socjalnych przez Urząd Miasta.
- Na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd występował do sądu o uzyskanie wyroku nakazującego sprzedaż mieszkania za zadłużenie w drodze licytacji.
- Na dzień 31.12.2011 r. toczy się 21 postępowań o sprzedaż mieszkań w drodze licytacji, w tym:
  - 4 na wniosek innych wierzycieli, do których Spółdzielnia się przyłączyła,
  - 17 na wniosek Spółdzielni (w tym jest 10 prawomocnych wyroków sądowych, 1 sprawa w toku oraz 6 wszczętych egzekucji z nieruchomości na podstawie nakazów zapłaty).
- Z prowadzonych spraw:
  - 17 egzekucji komorniczych jest w toku;
  - 4 egzekucje zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach;
  - 2 sprawy są w trakcie przygotowania do komornika o wszczęcie egzekucji z nieruchomości na podstawie nakazu zapłaty;
- W 2011 r. sprzedano 2 mieszkania na podstawie wyroku nakazującego sprzedaż mieszkania w drodze licytacji;
- Wstrzymano 2 licytacje w związku ze spłatą zadłużenia.

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

Tabela 8.

Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998–2011

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

W ogólnej kwocie zadłużenia zaległości z tytułu opłat za dostawę mediów stanowią około 74% całej kwoty zadłużenia, tj. około 1.540.000 zł. Zobowiązania wobec



dostawców zewnętrznych (MPEC, PWiK, Zakład Energetyczny, wywóz nieczystości itp.) Spółdzielnia zapłaciła dostawcom z posiadanych własnych wolnych środków. W przeciwnym przypadku przy braku własnych wolnych środków opłaty za mieszkanie musiałyby wzrosnąć o około 0,40 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 na poziomie niższym niż jednomiesięczne naliczenia opłat za mieszkanie.

## DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA

Zgodnie ze statutowym przedmiotem działalności Spółdzielni, realizuje ona również zadania związane z zaspokojeniem potrzeb kulturalnych oraz społeczno-wychowawczych członków oraz ich rodzin. Zadania te realizowane są za pośrednictwem Spółdzielczego Domu Kultury, który realizuje swoje zadania poprzez kluby „Astra” i „Alternatywa”. Utrzymanie placówek kulturalnych w naszych osiedlach nakłada na kierownictwo tych placówek obowiązek zdobywania środków finansowych na ich utrzymanie. Jak dotychczas skłonność do sponsorowania wszelkich form działalności kulturalno-oświatowych ulega stalemu zmniejszeniu.

W 2011 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 Lato 2011 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 wycieczek świadczy wysoka frekwencja. W akcji udział wzięło 2351 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 ODK. 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 ODK i 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 3155 dzieci i młodzieży.

Ważnym elementem pracy klubów była organizacja form rekreacyjnych dla dorosłych. Prowadzono sekcje aerobicu, callaneticsu, ćwiczenia rehabilitacyjne dla amatek, gimnastyka rekreacyjna dla osób z problemami zdrowotnymi (choroby układu narządów ruchu, 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 stalej skorzystało 5499 osób dorosłych.

W 2011 r. koszty poniesione na utrzymanie działalności Spółdzielczego Domu Kultury wyniosły 355.014,25 zł i były niższe od kosztów poniesionych w 2010 r. o 48.951,71 zł, to jest o 13,78%. Obniżenie kosztów utrzymania Spółdzielczego Domu Kultury możliwe było dzięki połączeniu na wniosek Zarządu dwóch odrębnie działających domów kultury w jedną jednostkę organizacyjną po nazwę Spółdzielczy Dom Kultury na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 14/11 z 23 lutego 2011 r.

### ZARZĄD OSM

Zarząd pragnie serdecznie podziękować wszystkim członkom spółdzielczych organów samorządowych, pracownikom oraz firmom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wszelkich działań w 2011 roku.

## DYŻURY

w każdy poniedziałek w godz. 14.00–15.45  
oprócz dni świątecznych  
w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5  
dyżurują:

**członkowie Rady Nadzorczej**

wg ustalanego co kwartał imiennego harmonogramu

**członkowie Zarządu OSM**

Prezes Jerzy Okulicz

Wiceprezes ds. ekonomicznych Elżbieta Zawadka

Wiceprezes ds. techn. i inwestycji Wacław Lisowski



# Remonty wykonane w 2011 roku

zgodnie z planem remontów zaopiniowanym przez Rady Osiedlowe i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą OSM uchwałą nr 16/11 z dn. 30.03.2011 r.

## ADMINISTRACJA PODGRODZIE

### Mleczna

- Malowanie klatek schodowych: Iwaszkiewicza 4, 6, 12, 14, 26, 36, Gałczyńskiego 9, 13, 15.
- Wymiana okienek piwnicznych: Gałczyńskiego 9 – 19 szt., Gałczyńskiego 13 – 18 szt., Iwaszkiewicza 12 – 18 szt., Iwaszkiewicza 16 – 10 szt., Iwaszkiewicza 18 – 14 szt., Iwaszkiewicza 20 – 21 szt.
- Naprawa sprzętu zabawowego na placach zabaw: Gałczyńskiego 3 – 7 Gałczyńskiego 7 – 9 – 15, Gałczyńskiego 29 – 31, Gałczyńskiego 33 – 37, Iwaszkiewicza 4 – 6, Iwaszkiewicza 12 – 16 – 18, Iwaszkiewicza 25 – 27, Iwaszkiewicza 26 – 36, Iwaszkiewicza 30 – 34, Iwaszkiewicza 38 – 40.
- Wymiana drzwi wewnętrznych w wiatrolapach: Gałczyńskiego 7 – 3 szt., Gałczyńskiego 9 – 2 szt., Gałczyńskiego 13 – 2 szt., Gałczyńskiego 15 – 4 szt., Iwaszkiewicza 12 – 4 szt., Iwaszkiewicza 14 – 2 szt., Iwaszkiewicza 16 – 3 szt., Iwaszkiewicza 18 – 6 szt., Iwaszkiewicza 20 – 3 szt., Iwaszkiewicza 32 – 3 szt.
- Wykonanie zatoki parkingowej (10 stanowisk): Iwaszkiewicza 30.
- Wykonanie schodów terenowych z kostki polbruk: Iwaszkiewicza 26 – 2 szt.
- Odnowienie elewacji i remont balkonów: Iwaszkiewicza 25, 29, 31, Gałczyńskiego 17.
- Płukanie instalacji kanalizacyjnej: Gałczyńskiego 29, 31, 33, 35, 37, 39, Iwaszkiewicza 21, 23, 24, 25, 26, 28, 34A, 36A.
- Wymiana przykanalika kanalizacji zewnętrznej: Gałczyńskiego 13.

### Osińskiego – Lengowskiego

- Malowanie klatek schodowych: Osińskiego 6.
- Ułożenie płytek gresowych na klatkach schodowych w poziomie parteru: Osińskiego 6.
- Modernizacja 1 dźwigu osobowego (wymiana kabiny i drzwi przystankowych): Osińskiego 8.
- Wymiana okienek piwnicznych: Lengowskiego 8 – 14 szt.
- Naprawa sprzętu zabawowego na placach zabaw: Lengowskiego 10 – 17, Osińskiego 7 – 11, Osińskiego 19.
- Odnowienie elewacji (ściany frontowa i szczytowa): Osińskiego 7.
- Wymiana odcinka kanalizacji w piwnicy: Osińskiego 8.

### Gotowca – Korczaka

- Malowanie klatek schodowych: Gotowca 13, 33; Korczaka 18A, Barczewskiego 28.
- Wykonanie zatoki parkingowej na 10 stanowisk: Gotowca 29.
- Remont nawierzchni ulic osiedlowych i zatok parkingowych: Gotowca 5, 7; Korczaka 20 – 28.
- Wymiana okienek piwnicznych: Gotowca 1 – 12 szt., Gotowca 5 – 17 szt., Gotowca 7 – 17 szt., Gotowca 9 – 17 szt.; Gotowca 11 – 17 szt.
- Wykonanie kanalizacji burzowej na klatkach schodowych: Barczewskiego 22.
- Naprawa sprzętu zabawowego na placach zabaw: Barczewskiego 20 – 22, Gotowca 1, Gotowca 7 – 15, Gotowca 11 – 23, Korczaka 2 – 4 – 14, Korczaka 5 – 7 – 9, Korczaka 8 – 22.
- Wykonanie indywidualnych węzłów cieplnych: Gotowca 5, 9, 13, 17, 21.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. w poziomie piwnic: Gotowca 7, 11, 15, 19, 23.
- Wykonanie drenażu opaskowego: Gotowca 31.

### Polna – Profesorska

- Malowanie klatek schodowych: Jagiellończyka 8A, 8B; Polna 4, 16; Heweliusza 16, 18, 24.
- Wymiana okienek piwnicznych: Polna 4 – 17 szt., Polna 6 – 15 szt., Polna 8 – 14 szt., Polna 10 – 19 szt., Profesorska 17 – 16 szt., Profesorska 18 – 17 szt., Profesorska 20 – 20 szt., Warszawska 62 – 12 szt., Warszawska 66 – 12 szt., Heweliusza 16 – 16 szt., Heweliusza 18 – 16 szt., Heweliusza 20 – 17 szt., Heweliusza 24 – 15 szt., Heweliusza 26 – 24 szt.
- Naprawa sprzętu zabawowego na placach zabaw: Jagiellończyka 8A, 8B, 8C, Polna 2 – 4, Polna 10, Polna 14 – 20, Profesorska 2, Profesorska 11 – 13, Profesorska 20 – Warszawska 67, Warszawska 62, Warszawska 66 – 68, Heweliusza 20.
- Odnowienie elewacji ścian frontowych: Warszawska 67, 69, Polna 20.
- Płukanie instalacji kanalizacyjnej: Polna 2, 6, 8, 18, Profesorska 17.
- Wymiana kanalizacji w piwnicy: Polna 12.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. w poziomie piwnic: Warszawska 69.
- Modernizacja systemu pozyskania c.w. użytkowej: Jagiellończyka 8C.
- Modernizacja węzła cieplnego: Jagiellończyka 8B.
- Odnowienie loggii balkonowych: Heweliusza 24.
- Remont śmietnika: Heweliusza 26.



# Remonty wykonane w 2011 roku

zgodnie z planem remontów zaopiniowanym przez Rady Osiedlowe i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą OSM uchwałą nr 16/11 z dn. 30.03.2011 r.

## ADMINISTRACJA ZATORZE

### Śródmieście I

- Malowanie klatek schodowych: Żołnierska 11A (dokończenie z 2010 r.).
- Ułożenie posadzki z gresu na parterach klatek schodowych: Żołnierska 11A.
- Wymiana kabiny i drzwi przystankowych dźwigu osobowego: Żołnierska 12C (1 dźwig).
- Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych: Żołnierska 12A, 12B, 12C, 11A.
- Likwidacja nalotu glonów z elewacji wraz z przemalowaniem ścian: Żołnierska 11A, 12B i 12C.
- Remont tarasu nad garażami: Żołnierska 11B.
- Płukanie instalacji kanalizacyjnej: Żołnierska 12B.

### Śródmieście II

- Wymiana kabiny i drzwi przystankowych dźwigu osobowego: Narutowicza 23C (1 dźwig).
- Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych: Głowackiego 30, 32.
- Wymiana instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, cyrkulacji ciepłej wody w poziomie piwnic: Kopernika 35A.
- Przeniesienie rur kanalizacji deszczowej ze ścian zewnętrznych do budynku: Narutowicza 23A, 23B, 23C.

### Zatorze

- Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych: Wojska Polskiego 45; Rataja 50.
- Uzupełnienie docieplenia poddaszy: Kwiatowa 14, 16, 18; Gdańska 18; Rataja 58.
- Modernizacja węzłów c.o.: Rataja 50, 54; Małeckiego 4.
- Wymiana instalacji gazowej: Małeckiego 6.
- Wymiana kabiny i drzwi przystankowych dźwigu osobowego: Tczewska 24 (1 dźwig).

### Grunwaldzka – Smętka

- Uszczelnienie pokrycia dachu i wykonanie ław kominiarskich: Jagiełły 2.
- Wymiana kabiny i drzwi przystankowych dźwigu osobowego (1 dźwig): Jeziorna 1
- Wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych: Poranna 8, 8A, Smętka 28, 32.
- Wymiana drugich drzwi wiatrołapu: Grunwaldzka 15.
- Wykonanie zatoki postojowej: Poranna 8C.
- Zagospodarowanie terenu – wykonanie zatok postojowych z dojazdem i siecią kanalizacyjną, przeniesienie śmietnika, postawienie ogrodzenia z bramą wjazdową: Jagiełły 2 – 2A – 4.
- Wymiana ław kominiarskich: Poranna 8, 8A, 8B, 8C.
- Konserwacja ław kominiarskich: Zielona 8, 10, 12.
- Wykonanie cieku zewnętrznego z prefabrykatów: Jeziora 5.
- Wymiana sieci c.o. na preizolowaną: Smętka 16 do 28, Grunwaldzka 15 do Trąby 1.

## Chcesz atrakcyjnie spędzić z rodziną wolny czas? WYBIERZ SIĘ NA SPŁYW KAJAKOWY!

Od 2005 roku Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi wypożyczalnię sprzętu wodnego. Zarządzeniem preza Spółdzielni nr 9/2005 z dn. 31.08.2005 r. organizację wypożyczania kajaków powierzono kierownikom domów kultury „Alternatywa” i „Astra” jako pełnomocnikom Zarządu.

Zgłoszenia chętnych przyjmują kluby kultury: telefonicznie 89 526 55 56, 89 527 69 19, lub osobiście w klubie kultury „Astra” przy ul. Sybiraków 2 oraz w klubie kultury „Alternatywa” przy ul. Profesorskiej 15.

Kierowniczka obu klubów podpisuje umowę na wypożyczenie sprzętu, w której należy określić termin wypożyczenia, przebieg trasy, czas (dni i godziny) oraz wyliczoną odpłatność według przyjętego cennika.

Spółdzielnia zapewnia wypożyczającemu transport do miejsca rozpoczęcia i zakończenia spływu.

### Cennik wypożyczeń (z VAT)

Sprzęt/usługa	Cena
Kajak	5,00 zł/godz. 25,00 zł/doba
Dowóz kajaka	1,00 zł/km 20,00 zł przy wypożyczeniu wszystkich kajaków
Wypożyczenie wózka do transportu – bez dowozu	25,00 zł pod warunkiem wypożyczenia wszystkich kajaków

Zapraszamy wszystkich do korzystania z wypożyczalni kajaków.

Życzymy udanego pobytu nad wodą, miłego odpoczynku na łonie przyrody i bezpiecznego relaksu.



# ROZLICZANIE WODY

## Wodomierz główny a wodomierze indywidualne

W budynku wielorodzinnym suma wskazań wodomierzy indywidualnych powinna być taka sama, jak wskazanie wodomierza głównego. Zarówno wodomierz główny, jak i indywidualne są urządzeniami pomiarowymi legalizowanymi, spełniającymi wymagania wszystkich przepisów obowiązujących w tym zakresie. Praktyka pokazuje jednak, że założenie o zgodności wskazań wodomierzy jest założeniem teoretycznym.

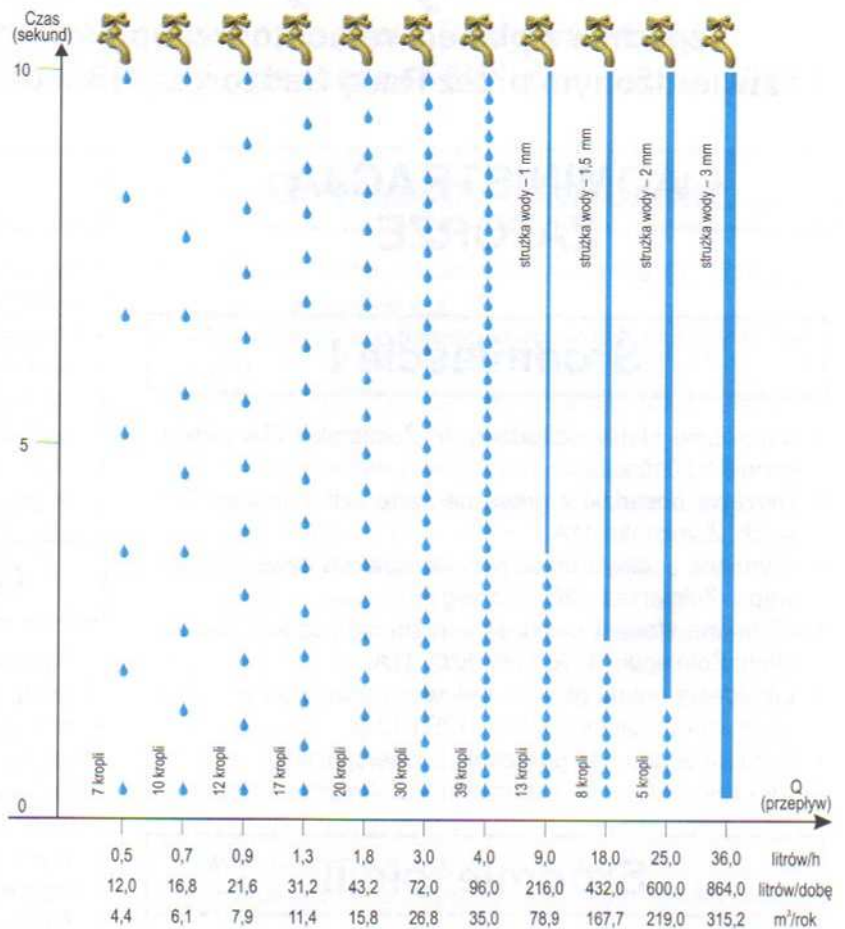
Wodomierze, tak jak wszystkie przyrządy pomiarowe, mają błąd pomiaru, co jest rzeczą normalną i przepisy prawa dopuszczają występowanie takiej niedoskonałości. Błąd pomiaru dla wodomierzy wynosi  $\pm 5\%$ . Taki błąd we wskazaniach wodomierzy może w skrajnym wypadku doprowadzić do rozbieżności sięgającej nawet 10%. Nie można uznać błędu dochodzącego do 5% za wadę wodomierza dyskwalifikującą go jako urządzenia pomiarowego. Jest to zjawisko normalne, dopuszczone prawem i logiczne z punktu widzenia technicznego.

Drugim parametrem, który występuje we wszystkich wodomierzach, a który ma bardzo duży wpływ na końcowe rozliczenie zużycia wody w budynku jest, tak zwany próg rozruchu. Minimalny strumień wody poniżej pewnej wartości nie uruchamia jeszcze mechanizmu liczącego wodomierza i w takim wypadku wodomierz nie wykazuje zużycia wody. W zależności od klasy wodomierza próg rozruchu wynosi od 6 do 12 litrów wody na godzinę. Minimalnie przeciekający kran, a w szczególności słuźka, nie uruchamia jeszcze wodomierza indywidualnego, lecz jeżeli występuje takie zjawisko w kilku mieszkaniach danego budynku wielorodzinnego, to strumień taki uruchamia już wodomierz główny.

W tym zakresie wykonano wiele pomiarów. Kapiący kran może dać zużycie wody na poziomie około 4 litrów/godz., czyli przy kwartalnych rozliczeniach jest to około 8,7 m<sup>3</sup>/kwartał. Jeszcze gorsza jest sytuacja, jeżeli przecieka słuźka sedesowa. Nieznaczny przeciek o szerokości 0,5 cm powoduje wyciek wody na poziomie 10 litrów/godz., czyli 22 m<sup>3</sup>/kwartał.

Wynika z tego, że jeśli nie chcemy ponosić kosztów niepotrzebnego zużycia wody, to musimy utrzymywać w należytym stanie technicznym armaturę wodociągową w naszym mieszkaniu. Konieczne jest dołożenie wszelkich starań, ażeby wyeliminować nawet minimalny wyciek wody, doprowadzając do absolutnej szczelności wszystkie punkty czerpalne wody. Przeciekającą wodę tracimy bezpowrotnie, a zapłacić za nią muszą wszyscy.

# STRATY WODY



### Charakterystyka przecieków wody w instalacji mieszkaniowej

Miejsce przecieku	Opis przecieku	Miara przecieku	Wielkość przecieku	
			litr/dobę	m <sup>3</sup> /miesiąc
Bateria czerpalna zlewozmywakowa	Nieznaczne nieszczelności	20-30 kropli/min.	7-10	0,21-0,30
	Średnie nieszczelności	60-80 kropli/min.	20-25	0,60-0,75
	Mocno nieszczelny zawór	80-100 kropli/min.	28-40	0,84-1,20
	Bardzo mocno nieszczelny zawór lub niedokręcony zawór baterii czerpalnej	struga 3 mm rwąca się w krople	100-150	3-4,50
Bateria wannowa	Nieznaczny przeciek	20-30 kropli/min.	10-20	0,30-0,60
	Wyraźny przeciek jednego lub nieznacznego z dwóch zaworów	40-70 kropli/min.	20-40	0,60-1,20
	Bardzo mocno nieszczelny lub niedokręcony zawór	cienki strumień	100-200	3-6
Miska ustępowa	Nieznaczny przeciek widoczny w misce ustępowej	strumień szerokości 0,5 cm	300-500	90-15
	Dobrze widoczny przeciek	strumień od 0,5 do 10 cm	500-800	15-24
	Intensywny przeciek	strumień pow. 1,00 cm	> 1000	> 30