

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2010

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 RN;

Stanisław Uzdownski – zastępca przewodniczącej RN, 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;

Mirosław Kuszelewicz – członek komisji technicznej;

Janusz Polakowski – członek komisji technicznej (zmarł 23 lutego 2011 r.; na jego miejsce na podstawie § 80 Statutu OSM wszedł Józef Kuciński);

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.

Mimo przypadających w minionym roku wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni z powodu upływu kadencji 2006 – 2010 i rozpoczęcia nowej kadencji 2010 – 2013, rok obrachunkowy 2010 w najważniejszych kwestiach wynikających ze statutowych kompetencji Rady Nadzorczej zostanie w niniejszym sprawozdaniu przedstawiony całościowo ze względu na ciągłość Rady Nadzorczej jako organu spółdzielczego. Zaznaczone zostaną niektóre informacje formalne dla jasności sprawozdania rocznego.

Rada Nadzorcza OSM w 2010 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 2010 roku odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń, czyli obradowaliśmy średnio co miesiąc (w sierpniu nie było posiedzenia, w grudniu odbyły się dwa). Frekwencja na posiedzeniach Rady w roku 2010 była wysoka i wyniosła w pierwszym półroczu 86,27%, w drugim półroczu 97,05%.

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich kompetencji, w roku sprawozdawczym 2010 podjęła łącznie 73 uchwały (w tym 42 w pierwszym półroczu i 31 w drugim), które dotyczyły w szczególności następujących spraw:

- Uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego.
- Uchwalenie stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji.
- Uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów.
- Uchwalenie zmian w planie remontów na rok 2010.
- Uchwalenie zwiększenia odpisu planowanego funduszu remontowego za 2010 rok.
- Uchwalenie planu kosztów i sprzedaży Zakładu Produkcji i Usług Pomocniczych oraz konserwatorów administracji osiedli Podgrodzie i Zatorze.
- Uchwalenie rocznego funduszu płac.
- Uchwalenie wynagrodzenia członków Zarządu.
- Wybór oferty biegłego rewidenta na badanie sprawozdania finansowego za rok obrachunkowy 2010.
- Uchwalenie służebności drogowej na działkach przy ul. Paderewskiego, na działkach przy ul. Żołnierskiej 12A, 12B, 12C oraz na działce w rejonie ul. Tczewskiej, Jagiellończyka, Sybiraków – w związku z nowelizacją przepisów ustawy o spół-

dalszy ciąg ze str. 1

dzielnich mieszkaniowych dotyczących ustanowienia prawa odrębnej własności garaży, co spowodowało, że osobom uwłaszczonym należy udzielić służebności przejazdu drogami wewnętrznymi, w zasobach OSM.

- Uchwalenie służebności gruntowej na działkach przy ul. Iwaszkiewicza 22.
- Uchwalenie służebności przesyłu na działce przy ul. Żiżki w związku z koniecznością przyłączenia sieci ciepłej do budynku przy ul. Żiżki 8.
- Uchwalenie służebności gruntowej na działce przy ul. Paderewskiego 4A.

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

- Zasady zaliczania członków OSM do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- „Regulamin rozliczania energii ciepłej w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, uchylając jednocześnie dotychczasowy regulamin uchwalony 15 grudnia 2004 roku.
- „Regulamin Zarządu Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, uchylając jednocześnie dotychczasowy regulamin uchwalony 15 września 1997 roku.
- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w OSM”, uchylając jednocześnie dotychczasowy regulamin uchwalony 11 grudnia 1997 roku.
- „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty w Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, uchylając jednocześnie dotychczasowy regulamin uchwalony 28 lipca 1999 roku.
- „Regulamin obrad ogólnego zebrania członków Spółdzielni – mieszkańców osiedla”.
- „Zasady finansowania inwestycji realizowanych w oparciu o przeprowadzone audyty w budynku przy ul. Jagiello 4, w którym środki funduszu remontowego zostały uzupełnione kredytem bankowym”.
- Zmiany w „Regulaminie montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
- Rozliczanie kosztów budowy indywidualnego węzła ciepłego przy ul. Lengowskiego 8 w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie.
- Zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy w mieszkaniach I klatki schodowej budynku przy ul. Korczaka 18 z przeznaczeniem na remont klatki schodowej – na wniosek mieszkańców.

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 29 wniosków Zarządu Spółdzielni o wykluczenie członków, którzy zalegali z opłatami za mieszkanie powyżej 6 miesięcy. Rada podjęła 17 uchwał o wykluczeniu członków za zadłużenia czynszowe, rozpatrzenie 6 wniosków Rada wstrzymała na 2 – 3 miesiące, dając możliwość spłaty zadłużenia, natomiast 6 wniosków zostało oddalonych, gdyż dłużnicy przed posiedzeniem Rady spłacili swoje zadłużenie.

W sytuacji, gdy nie było szans na spłacenie przez lokatora zadłużenia wobec Spółdzielni, Rada Nadzorcza podejmowała uchwały o zobowiązaniu Zarządu Spółdzielni do wystąpienia do sądu z powództwem cywilnym o nakazanie sprzedaży włas-

nościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji (z lokatorem) na podstawie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15 grudnia 2000 roku. W roku 2010 zapadło 9 takich decyzji.

Rada Nadzorcza uchyliła jedną uchwałę o wykluczeniu członka ze Spółdzielni za zaległości w opłatach za mieszkanie – kierując się wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego o niezgodności artykułu 1⁸ ustęp 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją RP.

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 planu finansowo-gospodarczego.
- Wykonanie planu remontów i rozliczenie funduszu remontowego.
- Analiza zatrudnienia i poziomu wynagrodzeń w Spółdzielni za rok 2010.

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

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 mieszkania na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej odbywali cotygodniowe dyżury w biurze OSM według ustalonego harmonogramu, podczas których przyjmowali członków Spółdzielni w sprawach skarg i wniosków.

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.

Rada zapoznała się z treścią rozpowszechnianych anonimowych ulotek w sprawie „niegospodarności, marnotrawstwa, prywaty i sytuacji korupcyjnych” w Spółdzielni. W związku z prowadzeniem pełnej lustracji Spółdzielni Rada Nadzorcza zleciła lustratorom zbadanie zarzutów ujętych w anonimowych ulotkach.

Rada zajęła się też inną sprawą, zgłoszoną przez Radę Osiedla Osińskiego – Lengowskiego w związku z protestami mieszkańców tego osiedla przeciwko budowie trzech wieżowców, przekraczających swoją wysokością okoliczną zabudowę, co spowoduje trudności komunikacyjne, zarówno postojowe, jak i dojazdowe do osiedla już i tak nadmiernie zagęszczonego pojazdami. Rada Nadzorcza, na wniosek Ryszarda Rydzewskiego, upoważniła Zarząd Spółdzielni do negocjacji z inwestorem – firmą „Arbet” Sp. z o. o. warunków zabudowy korzystnych dla mieszkańców osiedla:

- a) obniżenie budynku o kilka kondygnacji,
- b) stworzenie większej liczby miejsc postojowych,

c) znalezienie alternatywnych możliwości dojazdu do budynków przy ul. Osińskiego i Barczewskiego, tak aby nie stwarzać przeszkód komunikacyjnych na osiedlu.

W powyższej sprawie Zarząd OSM wystąpił do Urzędu Miasta Wydziału Architektury i Budownictwa ze sprzeciwem wobec wydania pozwolenia na budowę, przedstawiając argumenty i oczekiwania mieszkańców, a wobec negatywnego stanowiska Urzędu wystosował odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego od decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę. Wojewoda nie uwzględnił odwołania, wobec tego Zarząd skierował skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który skargę Spółdzielni oddalił. Argumenty mieszkańców nie zostały uwzględnione, a decyzja o budowie została podtrzymana. O działaniach Zarządu Rada była informowana na bieżąco.

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 Nadzorcza przyjęła roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdanie finansowe

za rok 2010, pozytywnie ocenione przez biegłych rewidentów, i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie tych sprawozdań.

Osiągnięty w 2010 roku 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 wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie absolutorium za rok 2010 wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.05.2011 r.

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 2010 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2010 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 6619 członków, w tym:

- 5 758 członków zamieszkałych (łącznie z członkami wspólnotami mieszkaniowymi – 464),
- 303 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego,
- 558 posiadających lokale użytkowe, garaże i inne.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2010 r. Zarząd pracował w składzie:

Jerzy Okulicz – prezes Zarządu,

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

Wacław Lisowski – zastępca prezesa ds. technicznych i inwestycji.

Główne kierunki działania na 2010 r. określiła uchwała programowa podjęta przez Walne Zgromadzenie.

W 2010 r. Zarząd odbył 38 protokolowanych posiedzeń, w czasie których podejmowano kolegalne uchwały i decyzje w następujących sprawach:

- **członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcie (lub odmowa) 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 zadłu-

żenia podstawowego; skierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty zadłużenia lub wyrok eksmisyjny, a następnie realizacja wyroków eksmisyjnych przez komornika; rozliczenie wkładów po wygaśnięciu prawa do mieszkania; ogłoszenie przetargów na mieszkania z odzysku; kierowanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie członków za zadłużenia w opłatach za mieszkanie; dobrowolne przesiedlenie osób zadłużonych; spłata wkładu, udziału, wpisowego; zawarcie umowy najmu na 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;
- **gospodarka lokalami użytkowymi:** ustalenie wysokości stawki czynszu najmu; określenie sposobu spłaty zaległości, zmiana warunków umowy najmu; zawarcie lub wypowiedzenie umowy dzierżawy;
- **remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych:** przygotowanie projektu i realizacja planu remontów; określenie szczegółowych zakresów prac remontowych; zawarcie umów z wykonawcami i wprowadzenie aneksów do obowiązujących umów; remont, konserwacja i modernizacja węzłów cieplnych oraz zmiana sposobu zasilania budynków w ciepło poprzez likwidację węzłów grupowych MPEC; remont instalacji centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji ciepłej wody w poziomie piwnic; legalizacja wodomierzy mieszkaniowych, dobór właściwych parametrów, zdalny odczyt wodomierzy głównych; eksploatacja piecyków gazowych w mieszkaniach, przeglądy instalacji gazowych, dostawy gazu do kotłowni, likwidacja zaworów gazowych, likwidacja

dalszy ciąg na str. 4

dalszy ciąg ze str. 3

- połączeń skręcanych; ogłoszenie przetargów i powołanie komisji przetargowych, zawarcie umów z wykonawcami;
- **gospodarka finansowa** – prowadzona jest zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym. Podlegała ona systematycznym badaniom okresowym. Okresowe sprawozdania finansowe Zarząd przedstawiał komisji rewizyjnej i Radzie Nadzorczej. Roczne sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez biegłego rewidenta i, po zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą, jest przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - **negocjacje warunków dostaw mediów i usług komunalnych** (zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, gaz; wywóz śmieci, odprowadzenie ścieków) – prowadzono analizy pod kątem ilości, struktury i kosztów zużycia mediów oraz 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 czynności techniczne, jak modernizacja węzłów ciepłych, opomiarowanie zużycia ciepła i wody, oraz organizacyjno-prawne – negocjowanie warunków dostaw;
 - **działalność inwestycyjna** – w 2010 r. kontynuowano budowę kompleksu mieszkalno-usługowego przy ul. Iwaszkiewicza 22, budynku mieszkalnego przy ul. Żiżki 8, budynku magazynowego przy ul. Szarych Szeregów 5 oraz parkingu przy ul. Iwaszkiewicza; inwestycje mieszkaniowe realizowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników;
 - **działalność społeczna i kulturalno-oświatowa** – realizowana jest w spółdzielczych osiedlowych domach kultury „Alternatywa” i „Astra”, które są dostępne dla wszystkich członków Spółdzielni i ich rodzin oraz innych mieszkańców Olsztyna. Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w kilkudziesięciu posiedzeniach Rad Osiedlowych i zebraniach z mieszkańcami. Zarząd zwołał w 2010 roku II Walne Zgromadzenie według znolizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wykraczając poza obszar spółdzielczy, Zarząd OSM występował do instytucji i urzędów:

- 1) Zarząd prowadził obszerną korespondencję z PWiK (jak w poprzednich latach) w sprawie uzgodnienia warunków umowy o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków z zasobów OSM.
- 2) Zarząd negocjował z PWiK warunki finansowe przejęcia przez PWiK od Spółdzielni sieci wodociągowej na odcinku od ul. Heleny do ul. Żurawiej (wybudowanej do nowych budynków mieszkalnych przy ul. Żurawiej 24A i 24B). Wobec braku porozumienia z PWiK ustalono na drodze sądowej (wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dn. 30.06.2010 r. oraz apelacja do Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dn. 9.11.2010 r.) wysokość ekwiwalentu za przejętą sieć na kwotę 99.122,01 zł + zwrot 3140,00 zł kosztów sądowych od PWiK na rzecz OSM.
- 3) Zarząd prowadził obszerną korespondencję w sprawie wyposażenia zamontowanych w budynkach OSM przez PWiK wodomierzy głównych domowych w urządzenia umożliwiające ich zdalny odczyt, monitoring i bieżącą kontrolę w celu prawidłowego gospodarowania wodą i urządzeniami dostarczającymi ją do mieszkań. Rozmowy nadal trwają.

4) Zarząd wnioskował do Ministerstwa Infrastruktury – Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa o wystąpienie z inicjatywą legislacyjną w sprawie zmiany art. 27 ust. 2 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez doprecyzowanie zakresu zarządu nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych. Celem proponowanego zapisu jest umożliwienie spółdzielniom mieszkaniowym dokonywania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, o którym mowa w art. 199 Kodeksu cywilnego, w trybie i na zasadach określonych w statucie spółdzielni.

5) W związku z protestem mieszkańców budynków spółdzielczych przy ul. Osińskiego i Barczewskiego Zarząd OSM wystąpił ze sprzeciwem do Urzędu Miasta, a następnie wystosował odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego od Decyzji nr II – 431/2010 z dn. 18.06.2010 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę zespołu budynków handlowo-usługowych w rejonie ul. Śliwy, Barczewskiego, Osińskiego. Odwołanie i dalsze wystąpienia nie zostały uwzględnione przez właściwe urzędy, a decyzja o budowie została podtrzymana.

6) Zarząd wystąpił do Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego o dofinansowanie wymiany dźwigów w zasobach OSM w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury 2007 – 2013. Wniosek został rozpatrzony negatywnie.

7) Zarząd wystąpił do MPEC w sprawie warunków przyłączenia planowanych do wybudowania przez OSM nowych węzłów ciepłych w budynkach przy ul. Kopernika 14, Kopernika 35A oraz Puszkina 13. MPEC uzależnił możliwość rozpoczęcia wykonania tych prac od zapłaty przez Spółdzielnię kwoty równej nie umorzonej wartości obecnie pracujących węzłów ciepłych, co zdaniem Zarządu stanowi nadużycie pozycji dominującej poprzez narzucanie uciążliwych warunków zakupu energii ciepłej oraz jest działaniem ograniczającym wprowadzenie postępu technicznego.

Wobec braku porozumienia Zarząd OSM wystąpił do Urzędu Regulacji Energetyki Północny Oddział Terenowy w Gdańsku o wszczęcie postępowania w sprawie wydania warunków przyłączenia węzłów ciepłych do sieci ciepłowniczej przy ul. Kopernika 14, 35A i Puszkina 13 oraz do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w celu wszczęcia postępowania antymonopolowego przeciwko MPEC, które utrudnia wymianę przestarzałych węzłów ciepłych na nowoczesne.

SYTUACJA FINANSOWA OSM

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2010 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 190.001.394,17 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2010 do 31.12.2010 r. wykazuje wynik finansowy w kwocie 603.897,21 zł.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bezwynikowo, zgodnie z art. 208 ustawy *Prawo spółdzielcze* oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 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 180.427.148,97 zł, co stanowi 94,96% aktywów;

wartość majątku obrotowego wynosi 9.574.245,20 zł, czyli 5,04% aktywów, w tym należności 7.075.259,60 zł.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 163.763.008,80 zł i stanowią w ich strukturze 86,19%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 12.538.988,10 zł, tj. 6,6%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 12.969.818,12 zł, tj. 6,83% 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 1.01.2010 do 31.12.2010, jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2010 r.

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I KREDYTOWE

Ważnym problemem w Spółdzielni są niesystematyczne opłaty za lokale mieszkalne i usługowe. Zaległości te mają istotny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni, a przede wszystkim na jej płynność finansową.

Na koniec 2010 r. kwota zadłużenia czynszowego wyniosła 2.513.357,20 zł i wzrosła w stosunku do zadłużeń na 1.01.2010 r. o 82.035,73 zł, t.j. o 3,37% (analogicznie w 2009 r.: wzrost o 268.175,66 zł, tj. o 12,39%).

Struktura zadłużeń kształtuje się następująco:

- lokale mieszkalne – zadłużenie: **2.048.337,58 zł**

Tabela 1.

Kwoty miesięcznych zaległości w opłatach za mieszkanie w latach 2009 – 2010

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika%	
	31.12.2009	31.12.2010	wzrost	spadek
do 2	666 255,33	706 343,36	6,02	–
2 – 3	195 878,55	178 470,77	–	8,89
3 – 4	147 881,26	161 193,86	9,00	–
4 – 5	100 326,15	127 876,39	27,46	–
5 – 7	157 480,05	145 436,17	–	7,65
7 – 9	124 930,09	87 515,69	–	29,95
9 – 11	28 164,63	47 748,48	69,53	–
11 – 14	108 832,70	82 575,34	–	24,13
14 i więcej	472 016,32	511 177,72	8,30	–
Razem	2 001 765,08	2 048 337,58	2,33	–

Zadłużenia na lokalach mieszkalnych z tytułu opłat za mieszkania w 2010 r. wzrosły o 46.572,50 zł, t.j. o 2,33% (analogicznie w 2009 r.: wzrost o 277.881,40 zł, tj. o 12,39%), natomiast liczba osób zalegających z opłatami zwiększyła się o 51 osób, t.j. o 1,56% (w r. 2009: wzrost o 496 osób, tj. o 17,91%). Największy wzrost zadłużenia nastąpił przy zadłużeniach powy-

żej 9 miesięcy. W stosunku do tych osób spółdzielnia ma wyroki eksmisyjne i czekamy na dostarczenie lokali socjalnych przez Miasto Olsztyn. Spółdzielnia podjęła wszystkie działania wewnątrzspółdzielcze w celu wyegzekwowania należności łącznie z wykluczeniem ze Spółdzielni, uzyskaniem wyroku eksmisji z lokalu oraz uzyskaniem sądowego nakazu sprzedaży mieszkania w drodze licytacji komorniczej przy mieszkaniach 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.

Tabela 2.

Liczba mieszkań obciążonych zaległościami w wymiarze naliczeń miesięcznych w latach 2009 i 2010

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika%	
	31.12.2009	31.12.2010	wzrost	spadek
do 2	94	91	–	3,19
2 – 3	19	22	15,79	–
3 – 4	13	8	–	38,46
4 – 7	12	6	–	50,00
7 – 9	1	1	–	–
9 – 11	0	0	–	–
11 i więcej	1	1	–	–
Razem	140	129	–	7,86

- lokale użytkowe: zadłużenie: 345.414,94 zł

Na lokalach użytkowych zadłużenie zwiększyło się o 21.429,09 zł, tj. o 6,61%. Głównie wzrost zadłużeń powstał w okresach 2- i 11-miesięcznych, co jest spowodowane głównie sytuacją gospodarczo-ekonomiczną w kraju. W styczniu 2011 r. spłacono 37.250,59 zł zaległości.

- kredyt mieszkaniowy: zadłużenie: 119.604,68 zł

W 2010 r. kwota zadłużenia wzrosła o 14.034,14 zł, tj. o 13,29%, natomiast zmniejszyła się o 2 liczba osób zalegających ze spłatą kredytu, tj. o 1,79%.

Tabela 3.

Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika%	
	31.12.2009	31.12.2010	wzrost	spadek
do 3	18.067,19	18.923,78	4,74	–
4 – 6	8.630,87	13.925,35	61,34	–
7 – 10	10.372,60	14.204,33	36,94	–
powyżej 11	68.499,88	72.551,22	5,91	–
Razem	105.570,54	119.604,68	13,29	–

W celu zmniejszenia zadłużeń prowadzono następujące działania:

- skierowano do sądu 57 pozwów o spłatę zadłużenia;
- sąd orzekł 5 eksmisji w stosunku do osób zamieszkałych w zasobach OSM;
- wysłano 831 upomnień i wezwań do zapłaty;
- wysłano salda na dzień 30.06.2010 r. i 31.12.2010 r. w całych zasobach OSM;

dalszy ciąg ze str. 5

- w 71 przypadkach na wniosek członków rozkładano zaległości na raty;
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – skorzystały 504 osoby na ogólną kwotę 491.340,37 zł;
- Zarząd składał wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni za notoryczne zadłużenia – w 2010 r. wykluczono 15 osób, odwołania do Walnego Zgromadzenia złożyły 3 osoby;
- Spółdzielnia podpisała umowę z Krajowym Rejestrem Dłużników o umieszczaniu w wykazie KR D osób zalegających z wnoszeniem opłat za mieszkania; w 2010 r. 106 osób powiadomiono o zamiarze wpisania do KR D, z tego: 26 osób spłaciło zadłużenia, 77 osób zostało wpisanych do KR D, 3 osobom wstrzymano wpis do KR D po wystąpieniu o ratalną spłatę;
- w 2010 r. przeprowadzono 7 eksmisji;
- Spółdzielnia ma 29 wyroków sądowych z orzeczonymi eksmisjami, w tym 22 eksmisje orzeczono z przyznaniem lokalu socjalnego, który ma zapewnić Gmina – czekamy na wywiązanie się Urzędu Miasta z tego obowiązku.
- na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd występował do sądu o uzyskanie wyroku nakazującego sprzedaż mieszkania za zadłużenie w drodze licytacji;
- na dzień 31.12.2010 r. Spółdzielnia miała 9 prawomocnych wyroków nakazujących sprzedaż mieszkań w drodze licytacji, z tego: 2 nie sprzedano mimo kilkakrotnie przeprowadzonych licytacji, 4 egzekucje komornicze w toku, 2 egzekucje komornicze zawieszono ze względu na konieczność ustanowienia kuratora, 1 egzekucję zawieszono ze względu na spłatę zadłużenia w ratach;
- 3 sprawy w przygotowaniu pozwu do sądu;
- w 2010 r. dokonano sprzedaży 6 mieszkań z orzeczonym wyrokiem nakazującym sprzedaż mieszkania w drodze licytacji;

- 3 licytacje wstrzymano w związku ze spłatą zadłużenia.

Tabela 4.**Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998 – 2010**

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	6,7	poniżej 1
2010	2.048.337,58	114,30	6,6	poniżej 1

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

Konsekwentne działania windykacyjne podejmowane od 1998 r. dały wymierny efekt, ponieważ przy wzroście ogółem naliczeń opłat za mieszkania zadłużenia w ostatnich 9 latach kształtują się na poziomie niższym niż jednomiesięczne naliczenia opłat za mieszkanie, co obrazuje tabela nr 4.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

W 2010 r. Spółdzielnia posiadała: 6595 mieszkań w 224 budynkach wielorodzinnych, 2 domki jednorodzinne, 294 garaże, 183 lokale użytkowe, wynajmowane na różnorodną działalność usługowo-handlową (w tym: 128 lokali w najmie, 53 własnościowe i 4 lokale mające odrębną własność).

Tabela 5.**Zasoby mieszkaniowe OSM w roku 2010**

Zasoby	Zatorze		Podgródzie		Ogółem OSM	
	Liczba	Pow. m ²	Liczba	Pow. m ²	Liczba	Pow. m ²
Budynki wielorodzinne	86	129.432,50	138	189.142,98	224	318.490,28
Budynki jednorodzinne	2	185,00	0	0,00	2	185,00
Mieszkania w tym: odrębna własność:	2933	129.347,30	3662	189.142,98	6595	318.490,28
	1021	46.921,13	1304	68.147,92	2325	115.069,05
Lokale użytkowe	95	11.201,74	90	6.992,31	183	18.194,05
Garaże	256	4181,99	38	642,90	294	4.824,89

Poszczególne zadania w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi realizowane są przez służby własne oraz firmy zewnętrzne.

Służby własne Spółdzielni wykonują następujące 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,
- sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych,
- działalność kulturalno-oświatowa realizowana przez osiedlowe domy kultury: „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, 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.

Roczny wynik na działalności Spółdzielni dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad dochodami w wysokości 413.297,88 zł.

Na koniec 2010 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 190.599,33 zł.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uzyskano zysk brutto w kwocie 948.489,21 zł. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochód z działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu. Za 2010 r. naliczono i odprowadzono do budżetu kwotę 343.903,00 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał zysk netto w wysokości 603.897,21 zł.

Stawkę opłat eksploatacyjnych na 2010 r. ustaliła Rada Nadzorcza uchwałą nr 79/98 z dnia 16.12.2009 r. w wysokości 1,48 zł/1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ze sprzątnięciem klatek schodowych i 1,38 zł/1 m² – bez sprzątnięcia klatek schodowych. Faktyczne średnie koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkania kształtowały się na poziomie 1,44 zł, w tym: 0,61 zł – koszty utrzymania budynków, terenów i zieleni; 0,09 zł – koszty niematerialne, ubezpieczenia budynków i inne; 0,07 zł – koszty przeglądów technicznych budynków zgodnie z prawem budowlanym; 0,67 zł – koszty administrowania.

Opłaty na eksploatację i fundusz remontowy w łącznej opłacie czynszowej stanowią zaledwie od 11,75% do 26,25%.

Pozostała kwota czynszu, przekraczająca 73% jego wymiaru, to opłaty za media w dużym stopniu niezależne od działań Zarządu.

Opłaty niezależne od Spółdzielni kształtują ceny:

- ustalone przez firmy dostarczające media: MPEC – na 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 Prezydenta i 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 6.
Średni wymiar czynszu na 31.12.2010 r. (mieszkanie opomiarowane, pow. 48 m², 4 osoby)

Składniki czynszu	Stawki	Kwota zł	%
Zależne od Spółdzielni:		147,80	26,25
Eksploatacja	1,48 zł/m ²	71,04	12,61
Fundusz remontowy	1,52 zł/m ²	72,96	12,96
Antena zbiorcza	1,60 zł/mieszkanie	1,60	0,28
Domofon	2,20 zł/mieszkanie	2,20	0,39
Niezależne od Spółdzielni:		415,35	73,75
Centralne ogrzewanie	1,90 zł/m ²	91,20	16,19
Podgrzanie wody	19,35 zł/m ²	116,10	20,62
Zimna woda	7,68 zł/m ³	76,80	13,64
Woda do podgrzania	7,68 zł/m ³	46,08	8,18
Wywóz nieczystości	9,80 zł/osoba	39,20	6,96
Gaz	7,62 zł/osoba	30,48	5,41
Energia elektr. na klatkach	2,63 zł/mieszkanie	2,63	0,47
Energia elektr. ogólna	1,82 zł/mieszkanie	1,82	0,32
Podatek od nieruchomości	0,072 zł/m ²	3,36	0,60
Spłata kosztów wykupu gruntów	0,16 zł/m ²	7,68	1,36
Łączny wymiar opłat:		563,15	100

W takim samym mieszkaniu nie opomiarowanym (jest ich w Spółdzielni zaledwie 21) inne są kwoty za podgrzanie wody: 470,59 zł, zimną wodę: 276,48 zł, wodę do podgrzania: 186,78 zł – średnio łączny wymiar opłat wynosi 1258,02 zł.

REMONTY I KONSERWACJE

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

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych finansowane były z funduszu remontowego tworzonego z comiesięcznych wpłat od użytkowników mieszkań (89,95%), odpisów od lokali użytkowych i odsetek od środków na rachunkach bankowych (10,05%).

Remonty prowadzone są zgodnie z rzeczowo-finansowym planem robót i rozliczane bezwynikowo. Oznacza to, że wszelkie

dalszy ciąg na str. 8

dalszy ciąg ze str. 7

odstępstwa od planowanych wydatków w danym roku podlegają rozliczeniu w roku następnym.

Tabela 7.**Wykonanie rzeczowego planu remontów za 2010 r.**

Zakres rzeczowy	Wykonanie
Malowanie klatek schodowych	16 budynków
Chodniki, zatoki postojowe – polbruk	1175 m ²
Wymiana okien na klatkach schodowych i pomieszczeniach piwnicznych	292 budynki
Wymiana instalacji c.w., z.w., c.c.w wewnętrznej w poziomie piwnic	17 budynków
Wymiana wind osobowych	4 sztuki
Wymiana drzwi wejściowych	4 sztuki
Wymiana wodomierzy w mieszk.	2689 sztuk
Drogi osiedlowe – ułożenie nowej nawierzchni	307 m ³

Rzeczowy plan remontów buduje się w oparciu o jesienne przeglądy techniczne, ustalając stopień pilności wykonania poszczególnych robót na budynkach. Konkretyzacja potrzeb re-

montowych odbywa się głównie na płaszczyźnie współdziałania Rad Osiedlowych i Administracji Osiedli. Opracowane projekty zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

Za roboty priorytetowe w zasobach naszej Spółdzielni uznano: modernizację węzłów cieplnych, wymianę instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych oraz instalacji c.o. i c.w., modernizację dźwigów osobowych. Równie ważne są inne roboty: malowanie klatek schodowych, krycie dachów, remonty chodników oraz ulic osiedlowych, poprawa ciągów komunikacyjnych, budowa miejsc postojowych i parkingowych. Prace związane z termomodernizacją budynków zakończono w 2007 r.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest najstarszą w Olsztynie. Na Osiedlu Zatorze znajdują się w większości budynki z lat 60–70 ubiegłego wieku. Osiedle Podgrodzie 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.

Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2010 rok (w zł)

Wyszczególnienie	AO Zatorze	AO Podgrodzie	Spółdzielnia
Stan funduszu na 1.01.2009 r.			113 143,55
Wpływy	2 628 267,15	3 640 698,75	6 268 965,90
Wpływy z tytułu odpisów ogółem	2 406 268,02	3 302 902,95	5 709 170,97
w tym: od lokali mieszkalnych	2 374 597,26	3 264 416,91	5 639 014,17
od lokali użytkowych	31 670,76	38 486,04	70 156,80
Pozostałe zwiększenia	6 536,17	221 999,13	337 795,80
Wydatki	2 401 161,72	3 559 457,97	5 976 815,63
Koszt obsługi kredytu termomodernizacyjnego	117 395,49	156 382,56	273 778,05
Awarie i bieżąca konserwacja	460 124,92	564 164,10	1 024 289,02
Roboty ogólnobudowlane	101 024,57	127 186,42	228 210,99
Roboty dekarские i obróbka wiatrołapów	33 705,90	110 455,16	144 161,06
Place zabaw, sprzęt i inne	15 708,23	20 048,05	35 756,28
Malowanie klatek schodowych	120 335,49	181 702,91	302 038,40
Ogrodzenie posesji i śmietników	34 450,91	35 243,17	69 694,08
Roboty instalacyjne: kanalizacja, c.o. itp.	6 488,67	17 680,32	24 168,99
Wymiana stolarki okiennej	30 026,02	97 376,33	127 402,35
Wykonanie wentylacji klatek schodowych	24 524,80	0,00	24 524,80
Podwyższenie przewodów kominowych	32 550,80	0,00	32 550,80
Płukanie instalacji kanalizacyjnej	0,00	63 247,70	63 247,70
Windy – modernizacja	117 373,35	104 244,75	221 618,10
Modernizacja sieci wewn. i zewn. instalacji c.o.	810 609,54	1 506 271,23	2 316 880,77
Likwidacja połączeń gwintowanych przy gaz.	0,00	79 728,48	79 728,48
Likwidacja zaworów stożkowych gazowych	0,00	23 400,00	23 400,00
Ulice, chodniki, zatoki postojowe	338 104,41	89 299,59	427 404,00
Remont elementów zewnętrznych budynku	131 693,41	227 552,35	359 245,76
Instalacja elektryczna i odgromowa	2 728,50	0,00	2 728,50
Legalizacja ciepłomierzy	642,00	97 259,94	97 901,94
Wymiana wodomierzy głównych po legalizacji	23 675,51	58 214,91	81 890,42
Pozostałe wydatki – lokale użytkowe, inne			16 195,94
Stan funduszu na 31.12.2010 r.			405 293,82

Zasoby Spółdzielni są bardzo zróżnicowane pod względem wieku. Budynków najstarszych, powyżej 35 lat, jest 45, w wieku od 31 do 35 lat – 97, od 26 do 30 lat – 18, od 21 do 25 – 17, od 16 do 20 – 17, od 11 do 15 – 10, od 6 do 10 lat – 17 i najmłodsze, do 5 lat – 6.

Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynku, w 2001 r. wprowadzono zróżnicowane stawki na fundusz remontowy. W 2010 r. miesięcznie na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wynosiły: 1,25 zł w budynku do 16 lat; 1,48 zł w budynku powyżej 16 lat oraz 1,56 zł w budynku powyżej 25 lat, a w budynkach z dźwigami – 1,58 zł.

W 2010 r. na remonty wykonane przez obcych wykonawców przeznaczono kwotę 3.788.253,14 zł, tj. 63,38% ogółem wydatkowanej kwoty z funduszu remontowego na remonty budynków mieszkalnych. Wykonawców wylaniano w drodze przetargów.

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 ryczałtu w mieszkaniach nie opomiarowanych.

Na ogólną liczbę 6597 mieszkań 6585, tj. 99,82% ma wodomierze indywi-

dualne, bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2010 r. było 12 mieszkań.

W ostatnich sześciu latach nastąpiło zmniejszenie zużycia wody w Spółdzielni. W 2010 r. w porównaniu do 2005 r. zużycie wody zmniejszyło się o 30.110 m³, tj. o 5,33%, pomimo wzrostu w tym czasie ceny wody o 46,28% i wybudowania 228 nowych mieszkań.

Spółdzielnia prowadzi działania w celu obniżenia kosztów zużycia wody, m.in. dokłada wszelkich starań w doborze wodomierzy mieszkaniowych, tak żeby w danym budynku były wodomierze jednego typu, na bieżąco realizowane są wymagania co do terminu legalizacji wodomierzy mieszkaniowych (obowiązek Spółdzielni) i budynkowych (obowiązek PWiK).

ZUŻYCIE CIEPŁA

Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody nadal stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych (ponad 36%). 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 zamontowano 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 2010 r. kontynuowany był, zgodnie z uchwałą II Walnego Zgromadzenia, proces modernizacji węzłów cieplnych. Modernizację węzłów wykonano w kolejnych budynkach: Barczewskiego 26, Głowackiego 32, Gotowca 1, Jagiellończyka 8B, Profesorskiej 2, 5, Barczewskiego 20, 22. Pozwoli to na bardziej racjonalne korzystanie z dostarczanego ciepła i zmniejszenie strat 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 2010 r. wymieniono 298 okien w pralniach, suszarniach i piwnicach.

Dotychczasowe działania pozwoliły na znaczne zmniejszenie ilości zużywanego ciepła oraz zmniejszenie mocy zamówionej. W 2010 r. ilość zużytego ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zmniejszyło się ze 182 897 GJ w 2005 r. do 172.052 GJ, co daje spadek o 5,93%. Są to wymierne efekty w opłatach za ciepło. W 2005 r. dostawcy ciepła zapłaciliśmy 7.060.622 zł, a w 2010 r. 8.246.729 zł, czyli o 16,68% więcej, pomimo wzrostu stawek opłat za ciepło wprowadzonych przez MPEC w okresie od 2005 r. do 2010 r., kiedy to cena za 1 GJ wzrosła z 31,24 zł do 39,79 zł, czyli o 25,45%, zaś opłaty stałe za moc zamówioną i usługi przesyłowe wzrosły z 7410,27 zł do 8341,73 zł, czyli o 12,57%.

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

Tabela 9. Analiza zużycia energii cieplnej w latach 2005 – 2010

Wyszczególnienie	Lata						Zmiana w%	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010/05	2010/09
Udział mieszkań z podzielnikami w%	99,10	99,10	99,11	99,49	99,49	99,52	0,42	0,03
Zużycie ciepła ogółem – w GJ	192897	169585	160 881	164 013	159 695	172 052	- 5,93	7,18
w tym:								
- zużycie ciepła na c.o.	116698	105 555	97 587	102 678	100802	115 497	- 1,03	12,72
- zużycie ciepła na c.w	66200	64031	63 294	61 335	58 893	56 555	- 14,57	- 4,15
Moc zamówiona w MW	16,150	16,505	16,677	17,834	17 842	17,725	7,87	- 2,42
Koszt energii cieplnej wg MPEC w zł	7060622	6669059	6313302	6829505	7750480	8246729	16,80	6,02
w tym:								
- opłaty stałe za MW i abonament	1347188	1317517	1329753	1679739	1795254	1771483	31,49	- 1,34
- koszt 1 MW	7410,27	6612,05	6646,64	7848,95	8385,01	8341,73	12,57	- 0,52
- opłaty zmienne za GJ	5713434	5351542	4983549	5149786	5965196	6475246	13,33	8,03
- koszt 1 GJ	31,24	31,56	30,98	31,40	37,29	39,19	25,45	5,10
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. na 1m ² w zł	1,29	1,18	1,04	1,29	1,26	1,47	14,14	14,34
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1m ³ w zł	14,41	14,81	15,68	15,03	15,75	16,55	14,85	4,85

INWESTYCJE

W 2010 r. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała następujące zadania inwestycyjne:

- Kontynuacja budowy 3 budynków mieszkalno-usługowych przy ul. Iwaszkiewicz 22, składających się z 96 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych oraz garażu podziemnego na 96 stanowisk o łącznej powierzchni użytkowej 9.591,51 m². W 2010 r. poniesiono nakłady inwestycyjne na kwotę 431.620,89 zł. Lokale mieszkalne oddano do użytkowania 30.06 2009 r., natomiast przesunięty został termin oddania lokali użytkowych do 30.06.2011 r.

dalszy ciąg na str. 10

dalszy ciąg ze str. 9

- Kontynuacja budowy budynku mieszkalnego przy ul. Żiżki, składającego się z 20 mieszkań i garażu podziemnego o łącznej powierzchni 983,48 m². W 2010 r. poniesiono nakłady inwestycyjne na kwotę 176.711,59 zł.
 - Budowa budynku magazynowego przy ul. Szarych Szeregów 5. Łącznie poniesione nakłady inwestycyjne wyniosły 303.999,32 zł, z tego w 2010 r. – 192.242,20 zł. Inwestycję oddano do użytkowania zgodnie z decyzją PINB z dn. 30.04.2010 r.
 - Budowa parkingu przy ul. Iwaszkiewicza na 80 miejsc postojowych. W 2010 r. poniesiono nakłady inwestycyjne na kwotę 836.494,14 zł. Planowany termin zakończenia: 30.04.2011 r.
- Inwestycje mieszkaniowe realizowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników.
- Łączne nakłady inwestycyjne w 2010 r. ukształtowały się w wysokości 1.637.068,82 zł.

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 wykonują dwa spółdzielcze domy kultury (kluby): „Astra” przy ul. Sybiraków 2 (Zatorze) i „Alternatywa” przy ul. Profesorskiej 15 (Podgrodzie). Utrzymanie placówek kulturalnych w naszych osiedlach nakłada na ich kierownictwo obowiązek zdobywania środków finansowych na działalność. Jak dotychczas skłonność do sponsorowania wszelkich form zajęć kulturalno-oświatowych ulega stalemu zmniejszeniu.

W 2010 r. kluby realizowały swoje zadania poprzez:

- upowszechnianie sztuki i amatorskiego ruchu artystycznego,

- działalność oświatową i społeczno-wychowawczą
- działalność kulturalno-rozrywkową,
- działalność sportowo-rekreacyjną.
- W ramach wymienionych zadań kontynuowano i rozwijano działalność poprzez:
 - organizację i prowadzenie stałych form pracy, tj. sekcji, kół zainteresowań, klubów.
 - organizację imprez cyklicznych, okolicznościowych oraz akcji otwartych.

Jak co roku, dużo uwagi kluby poświęcały dzieciom i młodzieży. W ferie zimowe i letnie organizowane były półzimowiska i półkolonie. Z tej formy skorzystało 58 dzieci.

Dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym znajdowały opiekę w Klubie Malucha i świetlicy w „Astrze” i „Alternatywie”, gdzie oprócz zajęć ruchowych spędzały czas realizując program dydaktyczny w ramach zajęć plastycznych i muzycznych. Członkowie tych sekcji wystawiali swoje prace w comiesięcznych wystawach organizowanych w „Alternatywie” i „Astrze”. Uczestniczyli także w miejskich konkursach plastycznych, wernisażach i spotkaniach z twórcami.

Ważnym elementem pracy tych placówek była organizacja form rekreacyjnych dla dorosłych. Prowadzono sekcje aerobiku, callaneticsu, ćwiczeń ogólnousprawniających dla seniorów, gimnastyki rekreacyjnej, siłowni.

W 2010 r. koszty poniesione na działalność spółdzielczych domów kultury wyniosły 403.965,96 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 2010 roku.

Chcesz atrakcyjnie spędzić z rodziną wolny czas?

WYBIERZ SIĘ NA SPŁYW KAJAKOWY!

Od 2005 roku Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi wypożyczalnię sprzętu wodnego. Zarządzeniem prezesa 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 89-5265556, 89-5276919, lub osobiście w klubie kultury „Astra”, ul. Sybiraków 2 oraz w klubie kultury „Alternatywa”, ul. Profesorskiej 15.

Kierowniczka obu klubów podpisuje umowę na wypożyczenie sprzętu, która musi określać 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	1,50 zł/km
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.

Remonty wykonane w 2010 roku

zgodnie z planem remontów zaopiniowanym przez Rady Osiedlowe
i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą OSM uchwałą nr 17/10 z dn. 31.03.2010 r.

ADMINISTRACJA OSIEDLA ZATORZE

Smętka – Grunwaldzka

- Malowanie klatek schodowych – 1 budynek: Jagielly 4 (w toku).
- Remont pokrycia dachowego i wymiana obróbek blacharskich – 1 budynek: Jagielly 4.
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych – 1 budynek: Jagielly 4.
- Termomodernizacja budynku wraz z robotami towarzyszącymi – 1 budynek: Jagielly 4 (dokończenie).
- Naprawa opasek odwadniających – 2 budynki: Smętka 15, 16.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. w poziomie piwnic – 2 budynki: Poranna 8A; Smętka 15.
- Wymiana sieci c.o. – 2 budynki: Smętka 15, 29.



Zatorze

- Malowanie klatek schodowych – 2 budynki: Karłowicza 17; Gdańska 12/16.
- Wymiana kabiny i drzwi piętrowych dźwigu osobowego (1 kpl.) – 1 budynek: Radiowa 29.
- Wykonanie parkingu na 23 miejsca postojowe dla samochodów osobowych: Rataja 50 – 52 – 54 – 56.
- Wykonanie wentylacji klatek schodowych – 26 budynków: Sybiraków 6 – 14; Małckiego 3, 4, 6; Gdańska 12/16; Karłowicza 16/18, 17; Paderewskiego 4A; Poprzeczna 12, 14; Sienkiewicza 13, 14/16; Zientary-Malewskiej 27/29; Radiowa 29; Rataja 50, 52, 54, 56; Jagiellońska 58C; Kwiatowa 14, 16, 18.
- Podwyższenie przewodów spalinowych – 6 budynków: Jagiellońska 58C; Paderewskiego 4A; Małckiego 4, 6; Karłowicza 16/18; Gdańska 18.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. w poziomie piwnic – 1 budynek: Puszkina 13.
- Wymiana przykanalika w instalacji kanalizacyjnej – 1 budynek: Rataja 56.
- Remont pomieszczeń osiedlowego domu kultury „Astra”, ul. Sybiraków 2.

Śródmieście I

- Malowanie klatek schodowych (dokończenie z 2009 r.) – 1 budynek: Plater 7.
- Wymiana stolarki drzwiowej – drzwi wejściowe do budynku Plater 7.
- Częściowe docieplenie stropu poddasza – 1 budynek: Plater 7.
- Odtworzenie otworów rewizyjnych pionów gazowych – 1 budynek: Plater 7.
- Poszerzenie wjazdu drogą osiedlową: Nowa Niepodległości 4, 5, 6.
- Wykonanie chodnika z polbruki na dojściu do budynku: Nowa Niepodległości 5.
- Modernizacja poziomów instalacji c.o. – 4 budynki: Nowa Niepodległości 4, 5, 6.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. – 1 budynek: Plater 7.

Śródmieście II

- Wymiana kabiny i drzwi piętrowych dźwigu osobowego (1 kpl.) – 1 budynek: Narutowicza 23D (w toku).
- Wykonanie zatoki postojowej dla samochodów osobowych: Narutowicza 23B na 8 miejsc; Kopernika 35A – 35B na 10 miejsc.
- Wykonanie drogi dojazdowej do zatoki postojowej: Kopernika 35A – 35B (kontynuacja).
- Przełożenie nawierzchni schodów zewnętrznych z polbruki: Narutowicza 23B.
- Wykonanie ogrodzenia nieruchomości wraz z bramą wjazdową i furtkami oraz przestawienie śmietnika: Kopernika 35A – 35B.
- Wykonanie bramy wjazdowej: Kopernika 14, 15.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. – 1 budynek: Kopernika 35A.

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**

ADMINISTRACJA OSIEDLA PODGRODZIE

Gotowca – Korczaka

- Malowanie klatek schodowych – 5 budynków: Gotowca 5, 9, 17, 19; Barczewskiego 24.
- Remont śmietników: Barczewskiego 24.
- Wykonanie zatoki parkingowej na 10 stanowisk: Barczewskiego 22; Gotowca 29 (na ukończeniu).
- Remont nawierzchni asfaltowych ulic osiedlowych i zatok parkingowych: Gotowca 5, 7, 9, 19, 21; Barczewskiego 20; Korczaka 20 – 28.
- Wykonanie posadzek betonowych korytarzy piwnicznych – 1 budynek: Gotowca 23.
- Płukanie instalacji kanalizacyjnych – 1 budynek: Korczaka 18.
- Wymiana zaworów grzejnikowych w mieszkaniach – 1 budynek: Korczaka 7.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w., w poziomie piwnic – 3 budynki: Gotowca 1; Barczewskiego 20, 22.
- Likwidacja zaworów stożkowych gazowych w poziomie piwnic – 9 budynków: Gotowca 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 33.
- Zmiana sposobu zasilania budynków w ciepło – 11 budynków: Korczaka 5, 7, 9; Gotowca 25, 27, 29, 31, 33, 37, 39, 41.
- Wymiana wodomierzy (306 szt.) – 4 budynki: Korczaka 2, 2A, 28; Barczewskiego 28.
- Wykonanie indywidualnych węzłów cieplnych – 6 budynków: Gotowca 1; Barczewskiego 20, 22, 26; Korczaka 1A, 7.

Polna – Profesorska

- Malowanie klatek schodowych – 5 budynków: Warszawska 65, 68; Polna 2; Profesorska 2, 5.
- Wymiana okienek piwnicznych – 5 budynków: Polna 2 (17 szt.); Profesorska 2 (18 szt.), 5 (18 szt.); 8 (23 szt.); Warszawska 68 (12 szt.).
- Ułożenie płytek gresowych w wiatrołapach i poziomie parteru – 1 budynek: Warszawska 68.
- Odnowienie elewacji, remont balkonów – 1 budynek: Profesorska 8 (dokończenie robót).
- Płukanie instalacji c.o. – 2 budynki: Profesorska 2, 5.
- Płukanie instalacji kanalizacyjnej – 1 budynek: Warszawska 67.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w., w poziomie piwnic – 3 budynki: Profesorska 2, 5; Heweliusza 26.
- Likwidacja odwadniaczy gazowych w piwnicach – 1 budynek: Warszawska 69.
- Wymiana wodomierzy – 10 budynków (583 szt.): Polna 10; Profesorska 8, 11, 13, 20; Jagiellończyka 8A, 8C; Warszawska 65, 67, 69.

Mleczna

- Malowanie klatek schodowych – 3 budynki: Gałczyńskiego 35, 39; Iwaszkiewicza 6 (w trakcie).
- Pokrycie dachu – 2 budynki: Iwaszkiewicza 27, 31.
- Remont śmietników – 9 sztuk: Gałczyńskiego 3, 15, 29, 33; Iwaszkiewicza 14, 18, 21, 28, 31.
- Wymiana okienek piwnicznych – 5 budynków: Gałczyńskiego 3 (31 szt.), 7 (27 szt.); Iwaszkiewicza 4 (17 szt.), 6 (32 szt.), 8 (32 szt.).
- Wykonanie zatoki parkingowej na 10 stanowisk: Iwaszkiewicza 30 (w trakcie).
- Odnowienie elewacji, remont balkonów – 3 budynki: Iwaszkiewicza 21 (dokończenie robót), 23, 27.
- Płukanie instalacji c.o. – 3 budynki: Iwaszkiewicza 4, 6, 8.
- Płukanie instalacji kanalizacyjnej – 7 budynków: Gałczyńskiego 7, 13; Iwaszkiewicza 20, 29, 30, 31, 32.
- Likwidacja połączeń gwintowych na klatkach schodowych, montaż stelaży – 6 budynków: Gałczyńskiego 29, 31, 33, 35, 37, 39.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. – 1 budynek: Iwaszkiewicza 14.
- Zmiana sposobu zasilania w ciepło – 3 budynki: Iwaszkiewicza 4, 6, 8.
- Wymiana wodomierzy w mieszkaniach – 2 budynki (252 szt.): Gałczyńskiego 64; Iwaszkiewicza 32.
- Wykonanie indywidualnych węzłów cieplnych – 1 budynek: Iwaszkiewicza 6.

Osińskiego – Lengowskiego

- Wymiana okienek piwnicznych – 5 budynków: Osińskiego 4 (10 szt.), 6 (12 szt.), 8 (11 szt.), 19 (13 szt.); Lengowskiego 17 (13 szt. – z rezerwy planu 2010 r.).
- Modernizacja 2 dźwigów osobowych (wymiana kabiny i drzwi przystankowych) – 1 budynek: Osińskiego 6.
- Modernizacja instalacji c.o., c.w., c.c.w., z.w. – 1 budynek: Osińskiego 4.
- Remont konstrukcji i odwodnienie wiatrołapów – 4 budynki: Osińskiego 7, 17; Lengowskiego 8, 17.
- Wymiana wodomierzy w mieszkaniach – 4 budynki (673 szt.): Osińskiego 4, 8, 11, 15.



Wyjaśnienia na podstawie protokołu lustracji przeprowadzonej w OSM w 2011 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, raportu biegłego rewidenta oraz protokołu Rady Nadzorczej do anonimowych oszczerstw pod adresem Zarządu i Rady Nadzorczej OSM

- Spółdzielnia nie ma zaciągniętych kredytów komercyjnych. Na dzień 31.12.2010 r. stan kredytów bankowych przedstawiał się następująco:
- | | |
|--------------------------------------------|-------------------|
| • budownictwo mieszkaniowe PKO BP | 8 985 317,68 zł, |
| • budownictwo mieszkaniowe TBS w BGK | 3 185 010,25 zł, |
| • kredyty termomodernizacyjne | 4 385 491,80 zł, |
| • kredyt na wykup gruntów od gminy Olsztyn | 234 939,77 zł, |
| • ogółem stan kredytów | 16 790 759,50 zł. |

„Rachunek zysków i strat” za 2010 r. w poz. H 1 „Koszty finansowe” wykazuje kwotę 130.380,47 zł zapłaconych odsetek. Na kwotę tę składają się między innymi:

- odsetki od zobowiązań w wysokości 106.314,67 zł (w tym odsetki zapłacone dla firmy „Duet” za późniejszy zwrot wpłaconego wkładu budowlanego na wybudowanie lokalu użytkowego przy ul. Iwaskiewicza 22; odsetki zostały pokryte z zatrzymanego zadatku w wys. 256.200 zł);
- odsetki od kredytów w kwocie 23.664,70 zł, z czego 19.742,10 zł to odsetki od kredytu na wykup gruntów od gminy Olsztyn.

➤ O wysokości stawek najmu lokali użytkowych decyduje kolegiально Zarząd po przeanalizowaniu złożonych ofert na najem. Decydujące znaczenie przy określaniu wysokości stawki najmu ma liczba złożonych ofert oraz atrakcyjność lokalu ze względu na jego usytuowanie oraz prowadzoną działalność.

➤ Inwestycje realizowane są za środki własne członków, którzy w trakcie budowy finansują wykonane roboty inwestycyjne. Na realizację inwestycji nie zaciągano kredytów bankowych. Zgodnie z zawartą umową z wykonawcą (np. budynku przy ul. Żiżki) zapłata za wykonane roboty budowlane następuje w wysokości wpłaconych zaliczek wkładu budowlanego przez przyszłych właścicieli – użytkowników mieszkań. Nie sprzedane mieszkania finansuje wykonawca.

➤ Fundusze celowe Spółdzielni wykorzystywane były zgodnie z prawem, co potwierdziła kontrola przeprowadzona w dniach 23 – 24 marca 2011 r (na skutek anonimowego donosu) przez Państwową Inspekcję Pracy. Nieprawidłowości nie stwierdzono. Z funduszy celowych Spółdzielni nie finansowano inwestycji.

➤ Inwestycja przy ul. Iwaskiewicza – termin wykonania prac zgodnie z pozwoleniem na budowę wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (dotyczy ostatniego lokalu użytkowego w części sklepowej kompleksu budynków) upływa 30 czerwca 2011 r. Obecnie dopuszczono do użytkowania mieszkania oraz część lokali użytkowych – każde oddzielną decyzją Państwowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego w Olsztynie). Jeden sprzedany nabywcy lokal użytkowy nie został wykończony i tym samym nie wydano zezwolenia na jego użytkowanie. Zgodnie z przepisami rozliczenie inwestycji następuje po zakończeniu inwestycji, tj. po uzyskaniu zezwole-

nia na użytkowanie całej inwestycji. Z tych względów inwestycja nie została jeszcze rozliczona.

➤ W momencie rozpoczęcia inwestycji Spółdzielnia miała nadmiar chętnych na nabycie mieszkań. Już po rozpoczęciu inwestycji część osób zrezygnowała z mieszkań ze względu na trudności z uzyskaniem kredytu hipotecznego po zaostrzeniu przez banki kryteriów przyznawania kredytów. Na dzień 31.03.2011 r. na 96 wybudowanych mieszkań przy ul. Iwaskiewicza pozostało nie sprzedanych 6 mieszkań. W dniu 30.03.2011 r. wpłynęła oferta na zakup 1 mieszkania. W inwestycji przy ul. Żiżki na 20 wybudowanych mieszkań nie sprzedano 10 mieszkań.

➤ Spółdzielnia znajduje się w sporze sądowym z firmą budowlaną „Rombud” o zapłatę 591 tys. zł z tytułu niezapłaconych faktur za wykonane roboty inwestycyjne przy ul. Iwaskiewicza 22. Spółdzielnia wstrzymała zapłatę w związku z wadliwym wykonaniem części robót oraz wykonaniem niektórych robót (np. zagospodarowanie terenu) poza terminem umownym. Oczekujemy na wyrok sądowy z uzasadnieniem.

➤ Kancelarii prawnej świadczącej usługi prawne dla OSM od 1.12.2008 r. zwiększono wynagrodzenie za świadczone usługi prawne w związku z prowadzeniem spraw w imieniu OSM i reprezentowaniem OSM przed organami państwowymi i samorządowymi oraz spraw spornych z firmami – bez pobierania dodatkowego wynagrodzenia od OSM za zastępstwo procesowe.

➤ Umowa na wywóz nieczystości z zasobów OSM została podpisana z firmą wyłonioną w przetargu ogłoszonym w „Gazecie Olsztyńskiej” 11.09.2007 r.

Wyjaśnienia...

dokończenie ze str. 13

Do przetargu przystąpiły 3 firmy oferując ceny w wysokości: 8,87 zł/osobę, 9,20 zł/osobę i 6,74 zł/osobę. W wyniku negocjacji firma oferująca cenę 6,74 zł/osobę obniżyła cenę do 6,70 zł/osobę. Zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia przystępujące do przetargu firmy miały obowiązek przedłożenia zaświadczeń z ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w uiszczaniu należnych składek. Z przedłożonych zaświadczeń wynikało, że firma nie zalegała z opłatami w ZUS i Urzędzie Skarbowym.

ZGOK w Olsztynie (firma przyjmująca odpady komunalne) podniosła opłatę za przyjmowanie odpadów ze 199,51 zł brutto za tonę do 346,14 zł. W związku z tym od 1 października 2009 r. zmieniono stawkę za odbiór odpadów komunalnych na 9,00 zł/osobę brutto oraz na 0,80 zł/osobę brutto za zbiórkę selektywną.

➤ Ustalone w przetargu opłaty były niższe niż stosowane przez PGM i ZGOK. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jaroty” stawkę za odbiór odpadów komunalnych zmniejszyła od dnia

1.07.2010 r. do 8,68 zł/osobę z poprzedniej wysokości 9,80 zł/osobę. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze”, która we własnym zakresie wywozi odpady komunalne, ma stawkę 11,90 zł/osobę.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie kupowała pojemników na śmieci ani nie poręczyła majątkiem Spółdzielni za długi tej firmy.

➤ Spółdzielnia zakupiła kajaki w 2005 r. Zgodnie z pkt. 2 Zarządzenia nr 9/05 prezesa Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31.08.2005 r. w sprawie organizacji wypożyczania kajaków i wózka do ich transportu Domy Kultury zobowiązano do zbierania zamówień na wypożyczanie, określania terminu wypożyczenia, trasy, dni i godzin trwania spływu oraz przyjmowania należności za usługi według przyjętego cennika.

Na wniosek członków Spółdzielni zarzuty pod adresem Zarządu i Rady Nadzorczej były badane przez Policję i Prokuraturę w maju 2011 r. i zostały uznane za bezzasadne. Na tej podstawie Prokurator Rejonowy Olsztyn – Północ odmówił wszczęcia dochodzenia w tej sprawie.

Zapraszamy do Gimnazjum Nr 5

Zbliża się koniec roku szkolnego, więc nadszedł czas na podsumowanie naszej dotychczasowej działalności.

Pragniemy gorąco podziękować Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Radzie Osiedla „Podgrodzie” za owocną współpracę. Wspólnie przeprowadziliśmy festyn osiedlowy i otwarty turniej piłki siatkowej na osiedlu „Podgrodzie”. Dziękujemy również za wsparcie przy organizacji Szkolnego Przeglądu Małych Form Scenicznych Miasta Olsztyn, który odbywa się w naszej szkole już od 11 lat pod patronatem Prezydenta Miasta.

Gimnazjum od września rozszerza ofertę edukacyjną o klasę z dodatkową godziną języka angielskiego oraz klasę z dodatkową godziną matematyki. Wprowadzamy nowy język – hiszpański. Języka rosyjskiego można się uczyć w ramach koła zainteresowań.

Młodzież korzysta z bogatej oferty olsztyńskich instytucji kulturalnych (kina, teatru, filharmonia). Mieliśmy przyjemność przedstawić Państwu program słowno-muzyczny z okazji Dnia Niepodległości w Kościele Garnizonowym.

Na terenie szkoły bardzo aktywnie działa chór, który uświetnia uroczystości szkolne oraz uroczystości odbywające się na terenie miasta.

Jeździliśmy na wycieczki edukacyjno-krajoznawcze, zwiedziliśmy między innymi Wojnowo, Pranie, Warszawę, Trójmiasto, Kraków, Zakopane.

Tradycją szkoły jest coroczny wyjazd uczniów do Londynu, który cieszy się dużą popularnością. Atrakcją dla uczniów okazały się bardzo interesujące zajęcia prowadzone przez pracowników UWM w ramach „zielonej szkoły”.

Możemy się pochwalić wieloma sukcesami w tym roku szkolnym:

- uczennica Gimnazjum 5 wygrała etap samorządowy konkursu „Ośmiu wspaniałych” i awansowała do etapu ogólnopolskiego. Jest to promowanie wolontariatu,
- dwie uczennice zostały finalistkami wojewódzkiego konkursu z języka niemieckiego i języka polskiego,

- zdobyliśmy I miejsca:
 - w drużynowych biegach przełajowych z okazji Dnia 3 Maja (dziewczęta i chłopcy),
 - w październikowych biegach przełajowych (dziewczęta i chłopcy),
- zdobyliśmy II miejsca:
 - w XI Szkolnym Przeglądzie Małych Form Scenicznych,
 - w drużynowych zawodach LA (dziewczęta i chłopcy),
 - w koszykówce (dziewczęta),
 - w unihokeju (chłopcy),
- zdobyliśmy III miejsca:
 - w konkursie o ruchu drogowym,
 - w drużynowym tenisie stołowym (dziewczęta),
- zdobyliśmy IV miejsca:
 - w piłce nożnej (chłopcy),
 - w drużynowym badmintonie (chłopcy).

Uważamy, że rok szkolny 2010/11 był dobry dla naszego Gimnazjum. Pozytywnie pokazaliśmy się na terenie miasta i osiedla. Osiągamy dobre wyniki na egzaminie gimnazjalnym. Duży nacisk kładziemy na bezpieczeństwo naszej młodzieży.

Zapraszamy wszystkich przyszłych absolwentów szkół podstawowych do Gimnazjum Nr 5. Jak stwierdzili nasi obecni uczniowie i absolwenci: TO DOBRY WYBÓR!

Dyrekcja oraz pracownicy szkoły życzą wszystkim uczniom udanych, pogodnych i miło spędzonych wakacji, a dorosłym fantastycznych urlopów. Już teraz zapraszamy do udziału w organizowanych i współorganizowanych przez nas dla Państwa imprezach, które odbędą się w przyszłym roku szkolnym.

Wszystkich serdecznie zapraszamy do odwiedzenia naszej strony internetowej: www.gim5.olsztyn.pl. Znajdziecie tu Państwo więcej informacji oraz prezentację naszej szkoły.

Alternatywa dla „Alternatywy”

Działalność społeczno-wychowawczą (od 2000 roku działalność kulturalno-oświatową – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 r. zmieniła charakter tej działalności) Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła w dwóch osiedlowych domach kultury: „Astra” przy ul. Sybiraków 2 na Zatorzu oraz „Alternatywa” przy ul. Profesorskiej 15 na Podgrodziu (zamiennie używano też nazwy „kluby kultury”).

Podstawę prawną tej działalności stanowiły od lat i stanowią nadal stosowne zapisy w Statucie OSM. W aktualnie obowiązującym brzmieniu brzmi one:

„§ 5. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia może w szczególności [...] prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.”.

Zapisy te, oparte na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, gwarantują członkom Spółdzielni, że działalność oświatowo-kulturalna będzie prowadzona dopóty, dopóki prawomocną uchwałą Walnego Zgromadzenia nie zostanie ze Statutu wykreślona.

Środki na utrzymanie domów kultury pochodzą z odpisów od wynajmowanych lokali użytkowych, wpłat uczestników zajęć, wynajmu sal na działalność kulturalno-oświatową i rekreacyjno-sportową oraz od sponsorów.

Przeprowadzając analizę finansową za rok 2010 Zarząd stwierdził spadek przychodów z wpłat uczestników zajęć prowadzonych w domach kultury o 19.820,58 zł w porównaniu do wykonania 2009 roku.

Powyższą sytuację obrazuje tabela 1.

Analiza porównawcza kosztów oraz wpłat za prowadzone zajęcia w latach 2007 – 2010 w osiedlowych domach kultury OSM

Rok	Koszty roczne (zł)	Wpłaty uczestników za zajęcia (zł)	Procentowy udział wpłat do kosztów (%)
2007	376.863,03	100.385,36	26,64
2008	418.056,94	112.077,66	26,81
2009	464.252,66	131.928,44	28,42
2010	433.893,83	112.107,86	25,84

Analiza wykazała, że osiedlowe domy kultury nie są wykorzystane codziennie do godziny 16.00 i stoją niewykorzystane w większość sobót i niedziel.

Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę występującą sytuację, podjął działania w kierunku zmiany niekorzystnego trendu i 12 stycznia 2011 roku podjął decyzję o ogłoszeniu przetargu na wynajęcie sal na cele sportowo-rekreacyjne i kulturalno-oświatowe. Zarząd oczekiwał, że dzięki temu zostanie poszerzona oferta domu kultury dla mieszkańców osiedla oraz pozyskane środki ja jego działalność.

Ogłoszenie o przetargu opublikowane 7 lutego 2011 r. wywołało burzę medialną, w której wiodącą rolę przyjął Stowarzyszenie Mieszkańców „Alternatywa”, które 6 lutego (w przeddzień ukazania się ogłoszenia w „Gazecie Olsztyńskiej”) opublikowało w Internecie odezwę do członków OSM, zawierającą pomówienia i szkalującą działalność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zbieg nazwy „Alternatywa” można byłoby uznać za przypadkowy, gdyby

nie to, że siedzibą tego stowarzyszenia jest dom mieszkalny kierowniczkę spółdzielczego domu kultury „Alternatywa”.

Co się stało? Kto zagroził istnieniu osiedlowych domów kultury?

Nie było zamiaru likwidacji domu kultury „Alternatywa”!

Dziś już wiadomo, że wszystkie zaplanowane wcześniej zajęcia odbywają się zgodnie z harmonogramem, nikomu nie zakazano prowadzenia zajęć, nikt z uczestników nie został wyproszony.

Jeżeli cokolwiek grozi ciągłości działania spółdzielczych domów kultury w Polsce, to zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Trwają prace nad kolejną nowelizacją tej ustawy, w której grupa posłów proponuje zlikwidowanie spółdzielni i przekształcenie ich w małe wspólnoty mieszkaniowe, oraz dalsze ograniczenie samorządu spółdzielczego.

Może o tym należałoby podyskutować na łamach prasy? Może aktywność i determinacja w działaniu osób protestujących skierowana zostałaby przeciwko prawdziwym, a nie urojonym zagrożeniom?

Która wspólnota weźmie na utrzymanie dom kultury, na przykład „Alternatywę”, skoro jej kierowniczka na łamach prasy powiedziała: „Świadczymy usługi dla społeczności spółdzielczej. Zdaję sobie sprawę, że nie są one dochodowe, ale dom kultury to nie fabryka”.

A więc jest i druga „strona medalu”: koszty utrzymania domów kultury. I z tej strony także padają ważne argumenty: czy nas jako spółdzielnię stać na taki wydatek? Jak dotąd – było stać. Bo jesteśmy dużą spółdzielnią, mającą płynność finansową, dobrze zarządzaną dzięki fachowej kadry specjalistycznej. Mamy nadzieję, że oba domy kultury będą działały lepiej.

Pierwszym pomysłem na poprawę sytuacji było wynajęcie części sal w domu kultury „Alternatywa” na cele sportowo-rekreacyjne i kulturalne.

Obserwując znikome zainteresowanie ogłoszeniem Zarząd Spółdzielni zaproponował Radzie Nadzorczej zmianę struktury organizacyjnej obu domów kultury, która została uchwalona przez Radę Nadzorczą 23 lutego br. Zmiana polega na tym, że dotychczasowe dwa kluby, funkcjonujące jako odrębne jednostki organiza-

cyjne Spółdzielni, staną się jedną jednostką, kierowaną przez jedną kierowniczkę. Ułatwi to zarządzanie kadry instruktorską, koordynowanie działalności merytorycznej, organizowanie imprez, a także pomniejszy stałe koszty osobowe. Nie jest to pomysł nowy, wymyślony w OSM – wiele spółdzielni w Polsce stosuje taką strukturę organizacyjną swojej działalności kulturalno-oświatowej, również w Olsztynie.

W trakcie przejmowania obowiązków przez nową kierowniczkę wyszły na jaw nieprawidłowości finansowe w prowadzeniu domu kultury „Alternatywa”. Zarząd, podejrzewając działania na szkodę Spółdzielni, podjął decyzję o skierowaniu do Prokuratury zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Inne starania o pozyskanie środków na działalność kulturalno-oświatową, to ponowne wystąpienie do władz mia-

Alternatywa...

dokończenie ze str. 15

sta o dofinansowanie działalności kulturalno-oświatowej. Będziemy zabiegać o to, aby miasto ponosiło przynajmniej część kosztów działalności domów kultury, na przykład opłacało instruktorów. Wcześniej wielokrotnie o to występowaliśmy, prosiliśmy o różne formy wsparcia, na przykład o zwolnienie z podatku gruntowego od terenów, na których istnieje infrastruktura kulturalno-oświatowa (domy kultury) czy sportowo-rekreacyjna (plac zabaw, boiska). Prosimy też o dotacje na działalność statutową (jak czynią różne stowarzyszenia, które je dostają – a w czym jest

od nich gorsza spółdzielnia mieszkaniowa? Argumentowaliśmy, że spółdzielcy płacąc podatek uczestniczą w utrzymaniu miejskich ośrodków kultury, natomiast z tego podatku spółdzielnie nie dostają ani grosza, mimo że z działalności spółdzielczych domów kultury korzystają nie tylko spółdzielcy. Dotychczasowe starania Zarządu nie dały pozytywnych rezultatów, ale liczymy na pozytywne stanowisko radnych.

Analiza finansowa wykazała, że wszyscy mieszkańcy w sposób pośredni (poprzez odpisy z czynszów za lokale użytkowe) ponoszą koszty utrzymania domów kultury. Z wyliczeń wynika, że na dzień dzisiejszy jest to kwota 0,09 zł/m² pow. mieszkania.

Zarząd OSM

APEL

Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych do Posłów Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowni Państwo!

W imieniu i z upoważnienia przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych zebranych na Zgromadzeniu Przedstawicieli Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie w dniu 25 maja 2011 r., po zapoznaniu się z poselskim projektem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 3494) z dnia 23 września 2010 r., pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Ministrów i skierowanym w dniu 17 marca 2011 r. do dalszych prac legislacyjnych, z zastrzeżeniem możliwości zgłaszania uwag na etapie prac parlamentarnych oraz **negatywnymi opiniami** o tym projekcie ze strony **Biura Analiz Sejmowych (opinia dr hab. Małgorzaty Bednarek z 28 lutego 2011r.), Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych, Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego RP, Przewodniczącą Krajowej Rady Sądownictwa, Krajowej Rady Radców Prawnych, Krajowej Rady Notarialnej, Business Centre Club** oraz innych korporacji i instytucji, kierujemy do Państwa słowa naszego głębokiego rozgoryczenia i zaniepokojenia propozycjami autorów projektu prowadzącymi do dalszej destrukcji spółdzielczości mieszkaniowej.

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 naruszenia 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 pozbawić podmiotowości prawnej i prawa do własności.

W odbiorze społecznym projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi kontynuację tzw. **bezprawia 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 Posłów 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 Państwa 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.

Lidia Łokaj
sekretarz

Andrzej Sztomberski
przewodniczący

ZGROMADZENIA PRZEDSTAWICIELI