

**NUMER 1 (38) czerwiec 2010****OLSZTYŃSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**10-072 Olsztyn, ul. Szarych Szeregów 5
tel. 89 527 75 54

Szanowni Członkowie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Spółdzielnia mieszkaniowa jest w obecnym systemie gospodarczym w naszym kraju jedyną organizacją, która pozwała bronić interesów swoich członków – konsumentów usług komunalnych, takich jak dostarczanie energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody, odbiór odpadów komunalnych ciekłych i stałych.

Usługi te świadczą firmy monopolistyczne, które mają uprzywilejowaną pozycję w naszym państwie. Osiągają one niewspółmierne korzyści kosztem nas – odbiorców.

Jednocześnie państwo wspiera ten system, co znajduje odzwierciedlenie w dynamicznym wzroście płac pracowników tych przedsiębiorstw i fiskalizmie państwa (VAT i inne opłaty wyznaczane przez Ministerstwo Finansów).

Każdy widzi, jak się ma dynamika wzrostu płac w tych sektorach do dochodów zwykłej rodziny. W artykule „Prąd w Polsce nie będzie tańszy” („Rzeczpospolita” z 20.04.2010 r.) czytamy m.in.: „Uwzględniając siłę nabywczą, cena prądu nad Wisłą należy do najwyższych w całej Unii. [...] na poziom cen w Polsce wpływa kilka czynników nie związanych z rynkiem. Z jednej strony konsolidacja państwowych firm w sektorze spowodowała, że Polska Grupa Energetyczna jako największy producent energii stała się wyznacznikiem cen. Z drugiej – mamy do czynienia ze znaczącym udziałem podatków i innych obowiązkowych opłat.” Na przykład od 2004 r. obowiązuje u nas akcyza na energię elektryczną, „która jest jedną z najwyższych w Europie, choć początkowo miała być wprowadzona tylko na dwa lata.”

To jest ocena sytuacji obecnej. A co będzie w przyszłości? W tym samym artykule wypowiada się prof. Politechniki Łódzkiej, Władysław Mielczarski: „Nie unikniemy podwyżki cen energii w Polsce. I to nawet jeśli podstawowe paliwo dla elektrowni, czyli węgiel, nie będzie drożeć. Według prognoz ceny elektryczności po 2013 r. wzrosną nawet o połowę i o 70% w perspektywie do 2020 r. [...] Dominujący wpływ na ceny będzie mieć obowiązek zakupu pozwoleń na emisję dwutlenku węgla. Poza tym pojawiają się nowe certyfikaty”.

Z kolei z artykułu „Kławe życie gazownika” („Gazeta Wyborcza” z 15 – 16.05.2010 r.) dowiadujemy się, że „Pensje gazowników galopują od dwóch lat. W zeszłym roku pracownik koncernu średnio dostawał miesięcznie prawie 6,5 tys. zł brutto, podczas gdy w 2007 r. – ok. 5,5 tys. zł. Do pensji dochodzą nagrody z zysku i dodatkowe gratyfikacje. [...] Wkrótce część pracowników i emerytów PGNiG dostanie dodatkowy zastrzyk gotówki. Od lipca będą mogli sprzedawać akcje pracownicze, które dostali za darmo. To pakiet 750 mln akcji, wart teraz prawie 2,5 mld zł.”

Nikomiu nie trzeba chyba tłumaczyć, że wszystkie te horrendalne kwoty pochodzą z naszych miesięcznych opłat za gaz i prąd. „Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo już wkrótce chciałoby ogłosić pierwszą w tym roku podwyżkę taryf za gaz. A następną chce wprowadzić od października, na zimowy sezon [...] Według ostatnich danych Eurostatu ceny

gazu dla gospodarstw domowych w Polsce w odniesieniu do naszej siły nabywczej należą do najwyższych w UE” – podała „Gazeta Wyborcza” z 31.03.2010 r. w artykule „Droższy gaz na 1 maja?”.

Taką samą politykę cenową prowadzą inne przedsiębiorstwa usług komunalnych.

W miesięcznych opłatach za mieszkanie w naszej Spółdzielni ponad 70% stanowią opłaty za media (ciepło, woda, gaz, prąd, nieczystości).

Firmy związane z dostawą usług komunalnych mają służyć ogółowi społeczeństwa, a nie czerpać nienależne i wygórowane zyski.

Tylko spółdzielczość – która jako cel statutowy ma wyznaczone dbanie o utrzymanie zasobów mieszkaniowych (a więc zarówno utrzymanie budynków, jak i zapewnienie dostawy mediów), może przeciwstawić się monopolistom, mając na uwadze określony poziom ekonomiczny rodzin mieszkających w zasobach spółdzielczych.

Współdziałanie mieszkańców w spółdzielniach pozwala w efektywny sposób rozwiązywać problemy z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynków i dostosowaniem ich do obecnych wymogów postępu technicznego, t.j. oszczędzania energii. Gospodarując wspólnymi środkami finansowymi unikamy dyktatu systemu bankowego i nie ponosimy skutków stałego wzrostu cen usług bankowych.

Z tych względów Zarząd OSM, obserwując sytuację gospodarczą kraju i analizując przewidywane skutki dla mieszkańców, wielokrotnie występował w minionym roku (jak też w poprzednich) do Sejmu, organów rządowych, władz samorządowych Olsztyna domagając się rozwiązania różnych spraw zgodnie z interesem ogółu mieszkańców. Wszystkie te wystąpienia wymienione zostały w sprawozdaniu Zarządu OSM.

Zachęcam do uważnego przeczytania zamieszczonych w tym biuletynie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu. Lektura tą daje dokładny obraz ogromu pracy, jaki włożyliśmy w utrzymanie naszej Spółdzielni na najwyższym poziomie. Możemy się szcycić, że OSM jest jedną z najlepszych spółdzielni mieszkaniowych w naszym regionie.

Jest to skutek dobrej współpracy Rady Nadzorczej, Rad Osiedlowych i Zarządu Spółdzielni. Jest to nasz wspólny sukces.

Za to dziękuję dotychczasowym członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych i wyrażam szacunek za Państwa społeczną pracę na rzecz Spółdzielni.

W związku z zbliżającymi się wyborami do organów Spółdzielni, które będą kształtowały kierunki działalności OSM, liczę na to, że osoby, które wspierały nasze działania i rozumieją znaczenie solidaryzmu spółdzielczego, zostaną wybrane do tych organów.

Liczę na aktywny udział wszystkich członków, którym leży na sercu dobro naszej Spółdzielni.

Jerzy Okulicz
Prezes Zarządu OSM

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok 2009

Rada Nadzorcza OSM w obecnym składzie została wybrana na Zebraniu Przedstawicieli Członków 21 kwietnia 2006 roku na kadencję 2006-2010.

Skład osobowy Rady Nadzorczej Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od chwili wyboru i ukonstytuowania się uległ zmianie po rezygnacji z członkostwa Józefa Kucińskiego w dn. 27.03.2009 r., na miejsce którego wszedł Stanisław Soliwoda, zgodnie z przepisami § 80 Statutu OSM.

W skład Rady Nadzorczej OSM wchodzi:

- Elżbieta Fruzińska** – przewodnicząca Rady Nadzorczej;
- Ryszard Kudy** – zastępca przewodniczącej RN, członek komisji mieszkaniowej;
- Piotr Grabowski** – sekretarz RN, członek komisji technicznej;
- Jan Dudko** – przewodniczący komisji rewizyjnej;
- Janusz Archacki** – przewodniczący komisji technicznej;
- Leszek Ramotowski** – przewodniczący komisji mieszkaniowej;
- Dariusz Dragan** – członek komisji mieszkaniowej;
- Janina Foks** – członek komisji technicznej;
- Józef Kuciński (do 27.03.2009 r.)** – członek komisji rewizyjnej;
- Wojciech Kupczyński** – członek komisji rewizyjnej i mieszkaniowej;
- Józef Kuryłowicz;**
- Zenon Lorek** – członek komisji mieszkaniowej;
- Janusz Polakowski** – członek komisji technicznej;
- Ryszard Rydzewski** – członek komisji technicznej;
- Leonard Siemieniuk** – członek komisji technicznej;
- Stanisław Soliwoda** – członek komisji rewizyjnej;
- Wacław Szlachtowicz** – członek komisji mieszkaniowej;
- Stanisław Uzdowski** – członek komisji mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza OSM w 2009 roku pracowała zgodnie z przyjętym planem pracy, zajmując się najistotniejszymi sprawami Spółdzielni wynikającymi z jej kompetencji 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 2009 roku odbyło się 11 protokołowanych posiedzeń. Frekwencja na posiedzeniach Rady w roku 2009 wyniosła 90,37%.

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich kompetencji, w roku sprawozdawczym 2009 podjęła łącznie 84 uchwały, które dotyczyły w szczególności następujących spraw:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego;
- uchwalenie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych;
- uchwalenie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się przy ul. Iwaszkiewicza 22 w Olsztynie;
- uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji;
- uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów;
- uchwalenie rocznego funduszu płac;
- wyrażenie zgody na obciążenie służebnością drogową i przesyłu nieruchomości znajdujących się w zasobach OSM (łącznie 21 uchwał).

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

- „Zasady finansowania inwestycji termomodernizacyjnych realizowanych w oparciu o przeprowadzone audyty w budynkach przy ul. Gałczyńskiego 35 i 39, w których środki funduszu remontowego zostały uzupełnione kredytem bankowym”.
- Zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji, ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tytułu wkładów w Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
- Zmiany w „Regulaminie montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
- „Regulamin komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej OSM”.
- „Regulamin komisji technicznej Rady Nadzorczej OSM”.
- „Regulamin komisji mieszkaniowej Rady Nadzorczej OSM”.
- „Zasady ustalania stawek na odpis funduszu remontowego”.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na problem zadłużenia członków Spółdzielni z tytułu opłat za mieszkanie. W tej sprawie odbyły się 3 posiedzenia, na których rozpatrzono 35 wniosków Zarządu Spółdzielni o wykluczenie członków, którzy zalegali z opłatami za mieszkanie powyżej 6 miesięcy. Rada podjęła 16 uchwał o wykluczeniu członków za zadłużenia czynszowe, rozpatrzenie 9 wniosków Rada wstrzymała na 2-3 miesiące, dając możliwość spłaty

zadłużenia, natomiast 10 wniosków zostało oddalonych, gdyż dłużnicy przed posiedzeniem Rady spłacili swoje zadłużenie.

W sytuacji, gdy nie było szans na spłacenie przez lokatora zadłużenia wobec Spółdzielni, a kwota zaległości groziła przekroczeniem wartości mieszkania, Rada Nadzorcza podejmowała uchwały o zobowiązaniu Zarządu Spółdzielni do wystąpienia do sądu z powództwem o nakazanie sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji (z lokatorem). W roku 2009 zapadło 6 takich decyzji.

Rada, pełniąc statutowe funkcje kontrolne, szczególniej analizie poddała następujące zagadnienia:

- wyniki działalności gospodarczo-finansowej;
- wpływy i wydatki z funduszu remontowego;
- wykonanie planu remontów i konserwacji;
- stan zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- wykonanie planu wpływów z lokali użytkowych;
- wykonanie planu kosztów i dochodów OSM;
- wyniki lustracji przeprowadzonej w Spółdzielni przez upoważnionych lustratorów wydelegowanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie działalności inwestycyjnej Spółdzielni w latach 2007-2009.

Ponadto co kwartał, w oparciu o wnioski prezydium, Rada dokonywała oceny pracy poszczególnych członków Zarządu – w roku 2009 każdorazowo była to opinia pozytywna.

W minionym roku Rada poparła starania Zarządu o zrealizowanie wspólnych z Gminą Olsztyn inwestycji remontowych na osiedlach i złożony przez Spółdzielnię wniosek do wieloletniego planu inwestycyjnego Miasta, zawierający 24 pozycje remontowe, o które wnioskowały Rady Osiedlowe i poszczególni mieszkańcy. Dotyczyły one głównie naprawy dróg, chodników, zatok postojowych na terenach osiedlowych należących do Gminy Olsztyn, a sąsiadujących z zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dlatego Spółdzielnia deklarowała partycypację w wykonaniu tych prac.

Rada poparła także wystąpienia Zarządu OSM wspólne z Zarządami innych olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych:

- w sprawie deklaracji współpracy i współdziałania w rozwiązywaniu problemów dotyczących gospodarki komunalnej na terenie Olsztyna, w związku z objęciem funkcji Prezydenta Miasta przez Piotra Grzymowicza;
- w sprawie przedstawienia zaawansowania prac nad Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz wariantów, nad którymi Miasto pracuje z podaniem skutków finansowych dla mieszkańców w związku z budową zakładu termicznego unieszkodliwiania odpadów

oraz o udzielenie informacji o sposobie przeprowadzenia konsultacji społecznych w tej sprawie skierowane do Prezydenta;

- w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi adresowane do przewodniczącego i radnych Rady Miasta Olsztyn oraz do prezydenta Olsztyna w przedmiocie monopolistycznego funkcjonowania ZGOK na terenie miasta.
- w sprawie obniżenia podwyżek cen wody i gospodarki śmieciami adresowane do przewodniczącego Rady Miasta i radnych oraz Prezydenta Olsztyna;

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 oraz wybór wykonawców prac remontowych w Spółdzielni, a także brali udział w odbiorach prac remontowych.

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

Osiągnięty w 2009 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 2009 wszystkim członkom Zarządu.

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

*Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Elżbieta Fruzińska*

Działalność w 2009 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

CZŁONKOWIE

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

Na dzień 31.12.2009 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 6826 członków, w tym 6127 członków zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami – 464), 303 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego oraz 696 posiadających lokale użytkowe i garaże.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2009 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.

Główne kierunki działania na 2009 r. określiła uchwała programowa podjęta przez Zebranie Przedstawicieli Członków w 2008 r.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje, wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni w następujących sprawach:

- **członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków, przekształcenie prawa, zamiana, zbycie lokalu;

- **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, wypowiedzenie lub przedłużenie umowy najmu na mieszkanie, rozliczenie wkładów po wygaśnięciu prawa do mieszkania, ogłoszenie przetargów na mieszkania z odzysku, 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 i rozpatrzenie odwołań członków od podjętych uchwał;

- **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, w tym modernizacji węzłów cieplnych, ogłoszenie przetargów i powołanie komisji przetargowych, zawarcie umów z wykonawcami;

- **gospodarka finansowa** – prowadzona jest zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym; okresowe sprawozdania finansowe Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej, zaś roczne sprawozdanie finansowe za rok 2009 zostało zbadane przez biegłego rewidenta i następnie, po zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą, jest przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;

- **negocjacje warunków dostaw mediów i usług komunalnych** (zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, gaz; wywóz śmieci, odprowadzenie ścieków) – prowadzono analizy pod kątem ilości, struktury i kosztów zużycia mediów oraz obciążenia lokatorów z tego tytułu, negocjowano warunki techniczne i finansowe tych usług z dostawcami; szczególne znaczenie miały działania zmierzające do zmniejszenia obciążeń z tytułu opłat za ciepło, wodę i wywóz nieczystości, jak termomodernizacja budynków i opomiarowanie zużycia ciepła i wody;

- **działalność inwestycyjna** – w 2009 r. kontynuowano budowę kompleksu mieszkalno-usługowego przy ul. Iwaszkiewicza 22, budynku mieszkalnego przy ul. Żiżki oraz budynku magazynowego przy ul. Szarych Szeregów 5 – inwestycje te realizowane były 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.

Realizując powyższe zadania Zarząd odbył w 2009 r. 39 protokołowanych posiedzeń.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w kilkudziesięciu posiedzeniach Rad Osiedlowych i zebraniach z mieszkańcami.

Zarząd zwołał w 2009 roku I Walne Zgromadzenie według znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



Wykraczając poza obszar spółdzielczy, Zarząd OSM występował do Prezydenta Olsztyna i Rady Miasta, a także do Sejmu i organów rządowych w ważnych dla Spółdzielni i jej mieszkańców sprawach, których rozstrzygnięcie zależy od decyzji tych instytucji, między innymi:

1) Wystąpienie do przewodniczącego Rady Miasta Olsztyn i prezydenta Olsztyna, w nawiązaniu do wystąpienia olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych z dn. 14.11.2008 r. w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi – w przedmiocie monopolistycznego funkcjonowania ZGOK na terenie miasta.

2) Wystąpienie do posłów w sprawie nowelizacji ustawy z dn. 13.09.2008 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach przez dodanie przepisów nakładających na gminy obowiązek prowadzenia ewidencji adresowej posiadaczy psów.

3) Wystąpienie do prezydenta Olsztyna w sprawie wprowadzenia do „Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie gminy Olsztyn” zmian w związku ze stwierdzeniem przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów stosowania praktyk monopolistycznych polegających na narzuceniu obowiązku przekazywania odpadów komunalnych do ZGOK.

4) Wystąpienie do Rady Miasta i Prezydenta Olsztyna z propozycjami do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Olsztyna. W celu poprawy bezpieczeństwa, warunków bytowania mieszkańców oraz estetyki infrastruktury osiedlowej Zarząd OSM zgłosił uwzględnienie 24 przedsięwzięć remontowych na terenach miejskich graniczących z zasobami mieszkaniowymi OSM.

- remont chodnika i schodów na ul. Barczewskiego od skrzyżowania z ul. Gotowca do budynku nr 14 przy ul. Barczewskiego;
- remont chodnika na ul. Barczewskiego od skrzyżowania z ul. Osińskiego do ul. Lengowskiego i dalej ul. Lengowskiego przy szkole do budynków Straży Pożarnej;
- remont chodnika (wymiana nawierzchni) na ul. Profesorskiej w rejonie budynków nr 8, 9, 11, 13;
- naprawa odcinków chodnika przy ul. Gałczyńskiego;
- naprawa odcinków chodnika na ul. Iwaszkiewicza w rejonie budynków od nr 4 do nr 42;
- remont chodnika z przeznaczeniem na zatokę postojową na ul. Profesorskiej od budynku nr 17 do skrzyżowania z ul. Polną;
- remont chodnika (wymiana nawierzchni) w rejonie budynku Smętka 28;
- wydłużenie ciągu pieszego przy budynkach Grunwaldzka 9A, 9B – Smętka 32, ułożenie nowego chodnika do ul. Warszawskiej;
- utwardzenie istniejącej zatoki postojowej przy ul. Zienitary-Malewskiej 27/29;
- remont ulicy osiedlowej w rejonie budynków nr 23E – 23D przy ul. Narutowicza;
- remont schodów terenowych od budynku przy ul. Narutowicza 23C do Parku Kusocińskiego;
- remont chodnika na ul. Radiowej 29;
- remont chodnika od budynku przy ul. Rataja 56 do ul. Hanki Sawickiej;
- remont chodnika z przeznaczeniem na zatokę postojową

- oraz wykonanie nowego chodnika przy ul. Rataja 50;
- remont chodnika przy przedszkolu od ul. Zamenhofska do budynków przy ul. Poprzecznej;
- remont drogi wewnętrznej i budowa zatoki postojowej przy ul. Abramowskiego od budynków przy ul. Jagiellońskiej 58A, 58B, 58C;
- wymiana chodnika przy ul. Szarych Szeregów 5;
- wykonanie boiska sportowego przy ul. Smętka 5 (ogrodzenie, bramki do piłki nożnej, tablice z kosztami do koszykówki);
- uporządkowanie terenu targowiska miejskiego (przebudowa układu komunikacyjnego przy targowisku – bezpośrednie połączenie ul. Królowej Jadwigi z ul. Szarych Szeregów, zwiększenie liczby miejsc parkingowych),
- park osiedlowy Korczaka – Gotowca – Osiedle Mleczna (prace studyjne, opracowanie PT, rozpoczęcie prac wstępnych),
- budowa parkingu wielopoziomowego między ul. Gałczyńskiego 1 i Obrońców Tobruku;
- przebudowa ul. Iwaszkiewicza z budową zatok autobusowych;
- budowa przedszkola na osiedlu Podgrodzie – Mleczna.

5) Wystąpienie olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych w związku z objęciem funkcji Prezydenta Miasta przez Piotra Grzymowicza, z deklaracją współpracy i współdziałania w rozwiązywaniu problemów dotyczących gospodarki komunalnej na terenie Olsztyna.

6) Wystąpienie do Prezydenta Miasta Olsztyn w sprawie przedstawienia zaawansowania prac nad Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz wariantów, nad którymi Miasto pracuje, z podaniem skutków finansowych dla mieszkańców oraz o udzielenie informacji o sposobie przeprowadzenia konsultacji społecznych w tej sprawie. Prośba o ustosunkowanie się do artykułu Adama Sochy pt. „Olsztyn drugim śmieciowym Neapolem”.

7) Wystąpienie do Prezydenta Miasta Olsztyn w sprawie udostępnienia opracowanego projektu systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym koncepcji budowy zakładu termicznego unieszkodliwiania odpadów w Olsztynie.



8) Wystąpienie do Prezydenta Miasta Olsztyn w sprawie utrzymywania czystości i pielęgnacji zieleni na terenach przyległych do OSM oraz o uwzględnienie kosztów wynikających z utrzymania czystości w budżecie Miasta.

9) Wystąpienia do Ministerstwa Ochrony Środowiska o zajęcie stanowiska w sprawie usuwania z terenów zarządzanych przez Spółdzielnię drzew i krzewów (chorych lub zagrażających bezpieczeństwu osób lub mienia), bez uzyskania zgody wszystkich właścicieli odrębnych lokali znajdujących się na terenie nieruchomości.

10) Wystąpienia do Kół i Klubów Poselskich wszystkich ugrupowań politycznych w sprawie przyspieszenia prac legislacyjnych nad projektami ustaw o zmianie w ustawie z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie z dn. 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze*, w celu uchwalenia spółdzielczego prawa mieszkaniowego, odpowiadającego standardom konstytucyjnym i zasadom samorządności spółdzielczej.

11) Wystąpienie do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dn. 17 grudnia 2008 r. sygn. Akt P 16/08, o uzupełnienia projektu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zapisy dotyczące przywrócenia Zebrania Przedstawicieli Członków jako organu, oraz o zajęcie stanowiska w kwestii zasad i trybu ubiegania się przez spółdzielnie mieszkaniowe o wyrównanie przez skarb państwa strat powstałych z obowiązku stosowania niekonstytucyjnej zasady zawierania umów o przenoszeniu własności lokali.

SYTUACJA FINANSOWA OSM

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 201.552.869,20 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2009 do 31.12.2009 r. wykazuje wynik finansowy w kwocie 246100,64 zł.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bezwynikowo, zgodnie z art. 208 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 Spółdzielni posiada wartość 193 424 898,97 zł, co stanowi 95,969% aktywów; wartość majątku obrotowego wynosi 8 127 970,23 zł, czyli 4,03 % aktywów, w tym należności 6 262 545,53 zł.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 170 982 580,97 zł i stanowią w ich strukturze 84,83%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 18 693 176,38 zł, tj. 9,27%; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 10 969 085,46 zł, tj. 5,44% 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 1.01.2009 do 31.12.2009, jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2009 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 1.
Kwoty miesięcznych zaległości w opłatach za mieszkanie w latach 2008 – 2009

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31.12.2008	31.12.2009	wzrost	spadek
do 2	733 387,34	666 255,33		10,08
2 – 3	169 925,30	195 878,55	15,27	
3 – 4	122 396,90	147 881,26	20,82	
4 – 5	82 897,70	100 326,15	21,02	
5 – 7	99 398,46	157 480,05	58,43	
7 – 9	68 553,70	124 930,09	82,24	
9 – 11	30 755,95	28 164,63		9,20
11 – 14	31 095,41	108 832,70	250,00	
14 i więcej	385 473,22	472 016,32	22,45	
Razem	1 723 883,68	2 001 765,08	16,12	

Tabela 2.
Liczba mieszkań obciążonych zaległościami w wymiarze naliczeń miesięcznych w latach 2008 i 2009

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika %	
	31.12.2008	31.12.2009	wzrost	spadek
do 2	2 304	2 714	17,80	
2 – 3	191	206	7,85	
3 – 4	95	110	15,79	
4 – 5	52	56	7,69	
5 – 7	48	65	35,42	
7 – 9	24	40	66,67	
9 – 11	8	9	12,50	
11 – 14	7	23	228,57	
14 i więcej	40	42	5,00	
Razem	2 769	3 265	17,91	

Na koniec 2009 r. kwota zadłużenia czynszowego wyniosła 2 431 321,47 zł i wzrosła w stosunku do zadłużeń na 1.01.2009 r. o 268 175,66 zł, tj. o 12,39 %, z czego:

♦ **lokale mieszkalne – zadłużenie: 2 001 765,08 zł**

Zadłużenia na lokalach mieszkalnych z tytułu opłat za mieszkanie w 2009 r. wzrosły o 277 881,40 zł, tj. o 12,39%, natomiast liczba osób zalegających z opłatami zwiększyła się o 496 osób, tj. o 17,91%. Wzrost zadłużenia nastąpił przy zadłużeniach powyżej 11 miesięcy. W stosunku do tych osób Spółdzielnia ma wyroki eksmisyjne i czekamy na dostarczenie lokali socjalnych przez Miasto Olsztyn.

Spółdzielnia podjęła wszystkie działania wewnątrz-spółdzielcze w celu wyegzekwowania należności łącznie z wykluczeniem ze Spółdzielni, uzyskaniem wyroku eksmisji 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: 323 985,85 zł

Na lokalach użytkowych zadłużenie zmniejszyło się o 23 501,18 zł, tj. o 6,76%. Głównie wzrost zadłużeń powstał w okresach 2- i 3-miesięcznych, co jest spowodowane głównie sytuacją gospodarczo-ekonomiczną w kraju.

• kredyt mieszkaniowy: zadłużenie: 105 570,54 zł

W 2009 r. kwota zadłużenia wzrosła o 13 795,44 zł, tj. o 15,03%, nastąpił również wzrost liczby osób zalegających ze spłatą kredytu o 3 osoby, tj. o 2,75%.

Tabela 3.
Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31.12.2008	31.12.2009	wzrost	spadek
do 3	15 893,49	18 067,19	13,68	
4 – 6	4 898,48	8630,87	76,19	
7 – 10	5 939,90	10 372,60	74,63	
powyżej 11	65 043,23	68 499,88	5,31	
Razem	91 775,10	105 570,54	15,03	

W celu zmniejszenia zadłużeń prowadzono następujące działania:

- wykonano 3 eksmisje;
- skierowano do sądu 52 pozwy o spłatę zadłużenia;
- sąd orzekł 8 eksmisji w stosunku do osób zamieszkających w zasobach OSM;
- wysłano 825 upomnień i wezwań do zapłaty;
- wysłano salda na dzień 30.06.2009 r. i 31.12.2009 r. w całych zasobach OSM;
- w 47 przypadkach na wniosek członków rozkładano zaległości na raty;
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – skorzystało 488 osób na ogólną kwotę 443 624 zł;
- Zarząd składał wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni za notoryczne zadłużenia – w 2009 r. wykluczono 16 osób; odwołania do Walnego Zgromadzenia złożyło 5 osób;
- tworzono możliwość odpracowania zaległości – 1 osoba odpracowała zaległości na kwotę 1593,38 zł,
- Spółdzielnia podpisała umowę z Krajowym Rejestrem Dłużników o umieszczaniu w wykazie KRD osób zalegających z opłatami za mieszkania: w 2009 r. 83 osoby powiadomiono o zamiarze wpisania do KRD, z tego: 41 osób spłaciło zadłużenia, 4 osoby zadeklarowały spłatę zadłużenia w ratach, 38 osób zostało wpisanych,
- Spółdzielnia uzyskała 31 wyroków sądowych z orzeczonymi eksmisjami, w tym 22 z przyznaniem lokalu socjalnego, który zobowiązany jest udostępnić Urząd Miasta, co jednak do tej pory nie nastąpiło,
- należności egzekwowane są poprzez egzekucję komorniczą, licytację ruchomości należących do

dłużników, zajęcie wynagrodzenia za pracę, emerytury lub renty, zajęcie rachunków bankowych dłużników.

Tabela 4.
Porównanie zadłużeń czynszowych w latach 1998 – 2009

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

Konsekwentne działania windykacyjne podejmowane od 1998 r. dały wymierny efekt, ponieważ przy wzroście ogółem naliczeń opłat za mieszkania zadłużenia w ostatnich 8 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 2009 r. Spółdzielnia posiadała: 6596 mieszkań w budynkach wielorodzinnych, 4 domki jednorodzinne, 298 garaży, 183 lokale użytkowe, wynajmowane na różnorodną działalność usługowo-handlową (w tym: 126 lokali w najmie, 55 własnościowych i 2 lokale o odrębnej własności).



Tabela 5. Zasoby mieszkaniowe OSM w roku 2009

ZASOBY	ZATORZE		PODGRODZIE		OGÓŁEM OSM	
	Liczba	Pow. m ²	Liczba	Pow. m ²	Liczba	Pow. m ²
Budynki wielorodzinne	86	129 432,50	138	189 108,28	224	318 540,78
Budynki jednorodzinne	2	185,00	2	199,10	4	384,10
Mieszkania w tym: odrębna własność:	2933	129 432,50	3663	189 108,28	6596	318 540,78
	934	43 002,36	1135	58 760,42	2069	101 762,78
Lokale użytkowe	94	10 978,39	89	6 938,09	183	17 916,57
Garáže	258	4204,59	40	679,20	293	4 883,79

Na terenach Spółdzielni znajduje się łącznie 281 383 m² trawników, 17 379 m² żywopłotów, 4080 m² terenów obsadzonych drzewkami, 67136 m² chodników, 41 095 m² jezdni, 61 placów zabaw na powierzchni 14 990 m², 9 boisk na powierzchni 4050 m².

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

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 spółdzielnie rozliczają 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 Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad dochodami w wysokości 205 151,46 zł.

Na koniec 2009 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 728 026,39 zł.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uzyskano zysk brutto w kwocie 466 195,64 zł. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochód z działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu. Za 2009 r. naliczono i odprowadzono do budżetu kwotę 220 095 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał zysk netto w wysokości 246 100,64 zł.

Stawkę opłat eksploatacyjnych na 2009 r. ustaliła Rada Nadzorcza uchwałą nr 16/08 z dnia 10.12.2008 r. w wysokości 1,40 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Faktyczne koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkania kształtowały się na poziomie 1,40 zł, w tym: 0,61 zł – koszty utrzymania budynków, terenów i zieleni; 0,08 zł – koszty niematerialne, ubezpieczenia budynków i inne; 0,07 zł – koszty przeglądów technicznych budynków zgodnie z prawem budowlanym; 0,64 zł – koszty administrowania.

Opłaty na eksploatację i fundusz remontowy w łącznej opłacie czynszowej stanowią zaledwie od 12,40% do 27,31%. Pozostałą kwotę czynszu, przekraczającą 70% jego wymiaru, stanowią opłaty za media w dużym stopniu niezależne od działań Zarządu.



Opłaty niezależne od Spółdzielni kształtują ceny:

- ustalane przez firmy dostarczające media: 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.

REMONTY I KONSERWACJE

Koszty remontów, ponoszone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, finansowane były ze środków uzyskiwanych od użytkowników w postaci comiesięcznych wpłat od użytkowników mieszkań – w 98,04%, a pozostałe środki Spółdzielnia uzyskuje z odpisów od lokali użytkowych i odsetek od środków na rachunkach bankowych.

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. Opracowane projekty zatwierdza Rada Nadzorcza.

Za roboty priorytetowe w zasobach naszej Spółdzielni uznano: termomodernizację budynków, modernizację węzłów cieplnych oraz wymianę węzłów grupowych na indywidualne, opomiarowanie wody i ciepła, wymianę instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych i instalacji c.o. i c.w., modernizację dźwigów osobowych. Równie ważne są inne roboty: malowanie klatek schodowych, remonty chodników oraz ulic osiedlowych, poprawa ciągów komunikacyjnych, budowa miejsc postojowych i parkingowych.

Tabela 6.
Wykonanie rzeczowego planu remontów za 2009 r.

ZAKRES RZECZOWY	WYKONANIE
Malowanie klatek schodowych	14 budynków
Chodniki, zatoki postojowe – polbruk	1945 m ²
Drogi osiedlowe – ułożenie nowej nawierzchni	728 m ²
Wymiana okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych	25 budynków
Ogrodzenie, naprawa placów z abaw	4 placów z abaw
Wymiana wewn. instal. c.w., z.w., c.c.w.	25 budynków
Wymiana wind osobowych	2 sztuki
Wymiana drzwi wejściowych	27 sztuk
Montaż nowych śmietników	4
Ocieplenie lokali użytkowych	3
Wymiana wodomierzy w mieszkaniach	1957 sztuk

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.

Przed nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 12 ust. 3) środki z przekształcenia lokatorskiego prawa do mieszkania na prawo własnościowe zasilały fundusz remontowy. Po nowelizacji obowiązującej od 31.07.2007 r. w naszej Spółdzielni przekształcono „za złotówkę” 714 mieszkań lokatorskich na pełną własność. W związku z tym wpływy na fundusz remontowy zmniejszyły się o około 9 mln. zł, co daje na 1 mieszkanie przekształcone średnio kwotę 12.605 zł, natomiast dla pozostałych 5.513 mieszkań zmniejszono wpływy na fundusz remontowy średnio o 1637 zł na jedno mieszkanie.

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.



Tabela 7. Wykonanie funduszu remontowego za 2009 rok (w zł)

WYSZCZEGÓLNIENIE		AO ZATORZE	AO PODGRODZIE	SPÓŁDZIELNIA
Stan funduszu na 1.01.2009 r.				4 789,49
Wpływy		2 400 355,58	3 318 982,17	5 719 337,75
Wpływy z tytułu odpisów ogółem		2 393 819,41	3 282 456,56	5 676 284,97
w tym	od lokali mieszkalnych	2 362 136,65	3 245 232,00	5 607 368,65
	od lokali użytkowych	31 682,76	37 233,56	68 916,32
Pozostałe zwiększenia		6 536,17	36 516,61	43 052,78
Wydatki		2 066 858,11	3 504 861,54	5 610 983,69
Legalizacja ciepłomierzy		10 168,40	16 295,02	26 463,42
Wymiana wodomierzy głównych po legalizacji		31 777,38	26 387,17	58 164,55
Wyniesienie gazomierzy na zewnątrz budynków albo likwidacja		2 555,16	0,00	2 555,16
Docieplenie stropów piwnic i remont balkonów		16 450,00	0,00	6 450,00
Wymiana okien (suszarnie, pralnie)		109 037,34	164 663,91	273 701,25
Chodniki, zatoki i ulice		209 182,63	283 393,97	92 576,60
Malowanie klatek schodowych		114 245,49	202 306,58	316 552,17
Wymiana wind i podzespołów		339 971,40	167 689,33	507 660,73
Instalacja wew. i zewn. c.o., c.w., z.w., gaz.		162 138,10	1388 843,38	1 550 981,48
Płukanie instalacji kanalizacyjnej		35 277,90	163 581,60	198 859,50
Montaż zaworów regulacyjnych (automatyka)		2 265,19	28 927,86	31 193,05
Remont śmietników		12 508,75	8 130,30	20 639,05
Ogrodzenie śmietników i posesji		30 881,99	44 964,85	75 846,84
Roboty ogólnobudowlane		243 249,43	133 238,56	376 487,99
Place zabaw, sprzęt rekreacyjno-sportowy		17 280,65	19 454,72	36 735,37
Roboty dekarские+ obróbka wiatrosłupów		50 277,62	89 604,09	139 881,71
Awaryjne i bieżąca konserwacja		465 627,78	562 605,44	1 028 233,22
Instalacja elektryczna i odgromowa		4 270,00	0,00	4 270,00
Odsetki od kredytu termomodernizacyjnych		159 557,95	232 400,86	391 958,81
Pozostałe wydatki - lokale użytkowe i inne				61 772,79
Stan funduszu na 31.12.2009 r.				113 143,55

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

Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynku, w 2001 r. wprowadzono zróżnicowane stawki na fundusz remontowy. W 2009 r. miesięcznie na 1 m² p.uż. wynosiły: 1,25 zł w budynku do 15 lat; 1,48 zł w budynku powyżej 15 lat oraz 1,56 zł w budynku powyżej 24 lat i budynki z dźwigami 1,58 zł.

ZUŻYCIE CIEPŁA

Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody nadal stanowią największą pozycję w opłatach czynszowych (przeszło 60,54%). 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 montowano urządzenia automatyki podpiłowej.

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

W 2009 r. dokonano modernizacji kolejnych węzłów cieplnych – w budynkach: Osińskiego 15, Korczaka 2A, 12, 20, 14, 24. Pozwoli to na bardziej racjonalne korzystanie

z dostarczanego ciepła i zmniejszą się straty na przesyle.

Ponadto w celu zmniejszenia opłat za ciepło na podgrzanie ciepłej wody użytkowej w 2009 r. zainstalowano solary na budynkach mieszkalnych nr 1, 2 i 3 przy ul. Jeziornej. Na te inwestycje Spółdzielnia uzyskała dotacje celowe z Ekofunduszu.

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 2009 r. wymieniono 25 okien na klatkach schodowych oraz wstawiono 27 nowych drzwi wejściowych do budynków.

Dzięki temu opłaty uiszczane przez mieszkańców za dostarczone ciepło w 2009 r. wzrosły zaledwie o 11,88%, mimo wzrostu stawek opłat średnio o 16,55% z powodu wprowadzonej przez MPEC podwyżki cen za 1 GJ o 18,77% i wzrostu opłaty stałej za moc zamówioną i usługi przesyłowe o 6,83%.

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

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



Tabela 8. Analiza zużycia energii ciepłej w latach 2002-2009

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA									ZMIANA W %	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009/02	2009/08	
udział mieszkańców z podzielnikami w %	98,41	98,70	98,96	99,10	99,10	99,11	99,49	99,49	0,53	0,00	
zużycie ciepła ogółem – w GJ	201126	202828	198977	192897	169585	160 881	164 013	159 695	- 19,74	-2,70	
w tym:											
– zużycie ciepła na c.o.	138136	135867	130183	116698	105 555	97 587	102 678	100802	- 22,57	- 1,86	
– zużycie ciepła na c.w.	62900	66961	68794	66200	64031	63 294	61 335	58 893	-14,39	- 4,15	
MOC zamówiona w MW	21,187	20,589	17,564	16,150	16,505	16,677	17,834	17 842	1,58	0,04	
koszt energii ciepłej wg MPEC w zł	7585352	7734914	7616301	7060622	6669059	6313302	6829505	7750480	1,76	11,88	
w tym:											
– opłaty stałe MW i abonament	1752506	2077239	1541858	1347188	1317517	1329753	1679739	1795254	16,44	6,43	
– opłaty zmienne za GJ	5832846	5657675	6074443	5713434	5351542	4983549	5149786	5965196	- 1,96	13,52	
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. na 1m ² w zł	1,63	1,57	1,44	1,29	1,18	1,04	1,29	1,26	- 12,41	- 2,27	
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1m ³ w zł	13,06	12,65	13,60	14,41	14,81	15,68	15,03	15,75	15,79	4,56	

wodomierzy w mieszkaniach opomiarowanych i ryczałtu w mieszkaniach nie opomiarowanych.

Na ogólną liczbę 6596 mieszkań 6575, tj. 99,68% ma wodomierze indywidualne, bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2009 r. było 21 mieszkań.

Należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich sześciu lat następuje zmniejszenie zużycia wody w spółdzielni. W 2009 r. w porównaniu do 2004 r. zużycie wody zmniejszyło się o 39 969 m³, tj. o 6,82%. Tak więc w ciągu sześciu lat nastąpił spadek zużycia wody (pomimo wybudowania w latach 2004-2009 228 nowych mieszkań). Natomiast w analogicznym okresie ceny wody wzrosły o 41,8%.

INWESTYCJE

W 2009 r. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała następujące zadania inwestycyjne:

- Kontynuacja budowy 3 budynków mieszkalno-usługowych przy ul. Iwaskiewicz 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 2009 r. poniesiono nakłady inwestycyjne na kwotę 7 250 590,51 zł. Lokale mieszkalne oddano do użytkowania 30.06.2009 r., natomiast przesunięty został termin oddania lokali użytkowych do 30.06.2010 r.



- Kontynuacja budowy budynku mieszkalnego przy ul. Żiżki, składającego się z 20 mieszkań i 12 garaży o łącznej powierzchni 983,48 m². W 2009 r. poniesiono nakłady na kwotę 4 229 371,12 zł. Inwestycję zakończono 30.09.2009 r.

- Budowa budynku magazynowego przy ul. Szarych Szeregów 5. Łącznie poniesione nakłady inwestycyjne wyniosły 111 757,12 zł. Planowany termin zakończenia inwestycji: 30.06.2010 r.

Powyższe inwestycje realizowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników.

Łączne nakłady inwestycyjne w 2009 r. ukształtowały się w wysokości 9 980 356,27 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 Osiedlowe Domy Kultury: „Astra” na ul. Sybiraków 2 (Zatorze) i „Alternatywa” na ul. Profesorskiej 15 (Podgrodzie). Utrzymanie placówek kulturalnych w naszych osiedlach nakłada na kierownictwo obowiązek zdobywania środków finansowych na ich utrzymanie. Jak dotychczas skłonność do sponsorowania wszelkich form działalności kulturalno-oświatowych ulega stałemu zmniejszeniu.

W 2009 roku ODK 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, tj. sekcji, kół zainteresowań, klubów.
- organizację imprez cyklicznych, okolicznościowych oraz akcji otwartych,
- organizację sekcji sportowo-rekreacyjnych.

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

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



W ramach Akcji Zima i Akcji Lato zorganizowano szereg imprez oraz małych form pracy, m.in.: konkursy plastyczne, błyskawiczne kursy tańca, Grand Prix tenisa stołowego, konkursy piosenki dziecięcej, spartakiady sportowe, zimowe kuligi, imprezy taneczno-rozrywkowe z konkursami i nagrodami – w akcji udział wzięło około 1984 dzieci i młodzieży.

W szerokim zakresie prowadzono zajęcia taneczne, podczas których dzieci i młodzież doskonaliły swoje umiejętności w tańcu towarzyskim i nowoczesnym.

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 na zajęciach plastycznych, teatralnych, muzycznych, tanecznych. 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.

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



Rozwijały się sekcje tenisa stołowego i szachowa, a konfrontacje umiejętności odbywały się w ramach organizowanych Grand Prix.

Zadania terapeutyczne i korekcyjne realizowano poprzez organizację spotkań z logopedą oraz specjalistą rehabilitacji ruchowej w ramach zajęć korekcyjnych dla dzieci z wadami postawy.

Ogółem z prowadzonych sekcji, kół i klubów zainteresowań skorzystało:

- w ODK „Alternatywa” – ok. 732 dzieci i młodzieży,
- w ODK „Astra” – ok. 376 dzieci i młodzieży.



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

Ogółem z proponowanych form pracy stałej skorzystało:

- w ODK „Alternatywa” – 4096 osób dorosłych,
- w ODK „Astra” – 1239 osób dorosłych.

W 2009 r. koszty poniesione na działalność spółdzielczych Osiedlowych Domów Kultury wyniosły 466 733,01 zł i pokryte zostały: w 40,70% z wpływów z lokali użytkowych; w 59,30% przez dochody (odpłatności uiszczane przez uczestników zajęć) z prowadzonej przez ODK działalności.

ZARZĄD OSM

Zarząd pragnie serdecznie podziękować wszystkim Członkom Spółdzielczych Organów Samorządowych, pracownikom oraz Firmom za wspólną pracę i pomoc w realizacji wszelkich działań w 2009 roku.