



Nr 2(36) Maj 2009

**OLSZTYŃSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

 10-079 Olsztyn
 ul. Szarych Szeregów 5, tel. 523 03 00

Szanowni Państwo Przedstawiciele Członków OSM

Zwracam się do Państwa w sytuacji szczególnej.

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie 31 lipca 2007 r., zlikwidowała funkcjonujące dotychczas w dużych spółdzielniach organy: Zebranie Przedstawicieli oraz Zebrania Grup Członkowskich i narzuciła konieczność zwoływania Walnego Zgromadzenia.

W naszej Spółdzielni ostatnie obrady Zebrania Przedstawicieli Członków (poprzedzone Zebraniem Grup Członkowskich) odbyły się 19 kwietnia 2008 r.

Przedstawicielom, którzy działali dla dobra wszystkich członków i ich rodzin, należy się wdzięczność i szacunek oraz dobra pamięć za dotychczasową społeczną pracę na rzecz naszej Spółdzielni.

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w ostatnich latach osiągnęła sukcesy w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi, należącymi do prawie 7000 członków.

Należy podkreślić, że w sytuacji naszej Spółdzielni było to zadanie niełatwe.

Po pierwsze: z uwagi na wiek budynków (większość z nich, bo aż 166 – na 220 – ma powyżej 25 lat, a nowych, to znaczy do 10, lat jest tylko 12). „Unowocześnienie” tych budynków, a więc doprowadzenie do takiego stanu technicznego, który odpowiadałby obecnie obowiązującym normom i zapewniał mieszkańcom taki standard, jak w domach nowo budowanych, wymagało dużego wysiłku organizacyjnego i finansowego. Udało się zrealizować to zadanie dzięki temu, że Zebranie Przedstawicieli, oceniając roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, co roku akceptowało je i zatwierdzało proponowany przez Zarząd program gospodarczy na następny rok.

Po drugie: z uwagi na rozproszenie zasobów mieszkaniowych OSM na obszarze całego miasta (i dodatkowo w Dywitach) i „przemieszanie” ich z nieruchomościami należącymi do innych właścicieli, w większości do miasta Olsztyn i wspólnot mieszkaniowych. Musieliśmy pokonać wiele przeszkód organizacyjnych i prawnych, aby otoczenie domów i cała infrastruktura osiedlowa była należycie zadbane, uporządkowana, estetyczna, zapewniająca mieszkańcom dobrosąsiedzkie stosunki i bezpieczeństwo. Zarząd na przestrzeni

tych lat podejmował inicjatywy współpracy z władzami miasta, ze wspólnotami – i tu także otrzymywał wsparcie działaczy spółdzielczych i statutowych organów Spółdzielni.

Po trzecie: warunki rynkowe, a także działania polityczne parlamentu i kolejnych rządów oraz lokalnych władz samorządowych Olsztyna spowodowały wzrost cen usług komunalnych (dostawy ciepła, wody, gazu, energii cieplnej i elektrycznej, wywóz śmieci i odprowadzenie ścieków). W interesie spółdzielców Zarząd występował niezliczoną ilość razy do posłów i senatorów, radnych miasta, Rzecznika Praw Obywatelskich, ministrów i rządu, a także do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z wnioskami o uwzględnienie interesów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego przy podejmowaniu decyzji w wymienionych sprawach bytowych. Macie Państwo w tych działaniach swój udział, gdyż Zebranie Przedstawicieli rokrocznie podejmowało apele w tych kwestiach, które upoważniały Zarząd do podejmowania konkretnych działań.

Wszystkie te działania poskutkowały pozytywnymi zmianami w stanie technicznym budynków i ich otoczeniu, utrzymaniem kosztów eksploatacji i remontów na tym samym poziomie przez wiele lat – mimo stale wzrastających cen towarów i usług.

W imieniu Zarządu Spółdzielni i własnym wyrażam serdeczne podziękowania za Państwa wieloletnie działanie w interesie wszystkich mieszkańców Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i udział w tworzeniu warunków dla jej rozwoju.

Ufam, iż nadal będą Państwo aktywnie uczestniczyć w funkcjonowaniu Walnego Zgromadzenia w nowej formie organizacyjnej. Udział członków, którzy zdobyli doświadczenie i wiedzę o spółdzielczości i którzy znają wartość tej organizacji – zrzeszającej największą liczbę konsumentów i skutecznie reprezentującą ich interesy wobec producentów usług komunalnych – jest warunkiem utrzymania stabilności cen tych usług.

Zapraszam wszystkich członków, którzy czują się odpowiedzialni za naszą Spółdzielnię, do uczestnictwa w I Walnym Zgromadzeniu.

Prezes Zarządu OSM
Jerzy Okulicz

Olsztyn, dn. 20.05.2009 r.

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej OSM za rok obrachunkowy 2008

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 pozostał bez zmian:

przewodnicząca RN – **Elżbieta Fruzińska**;
zastępca przewodniczącej RN – **Ryszard Kudy**;
sekretarz RN – **Piotr Grabowski**.

Komisja rewizyjna:

przewodniczący: **Józef Kuryłowicz** (do 1 października 2008 r.); **Jan Dudko** (od 5 listopada 2008 r.)
członkowie:

Józef Kuciński, Wojciech Kupczyński.

Komisja techniczna:

przewodniczący: **Janusz Archacki**
członkowie:

Janina Foks, Piotr Grabowski, Janusz Polakowski, Ryszard Rydzewski, Leonard Siemieniuk.

Komisja mieszkaniowa:

przewodniczący: **Leszek Ramotowski**
członkowie:

Dariusz Dragan, Ryszard Kudy, Wojciech Kupczyński, Waław Słachtowicz, Zenon Lorek, Stanisław Uzdowski.

Rada Nadzorcza OSM w 2008 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 2008 roku odbyło się 11 protokołowanych posiedzeń. Frekwencja na posiedzeniach Rady w roku 2008 wyniosła 92,65%.

Rada Nadzorcza, działając w zakresie swoich kompetencji, w roku sprawozdawczym 2008 podjęła łącznie 53 uchwały, które dotyczyły w szczególności następujących spraw:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczo-finansowego;
- uchwalenie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych;
- uchwalenie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe przydzielone na zasadzie własnościowego prawa do lokalu;
- uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego inwestycji;

- uchwalenie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów;
- uchwalenie rocznego funduszu płac;
- wyrażenie zgody na nabycie przez OSM nieruchomości gruntowych: działki nr 141–57 w Gutkowie z przeznaczeniem na budownictwo wielorodzinne; działki nr 32 obr. 25 przy ul. Wojska Polskiego w Olsztynie, zabudowanej garażem;
- wyrażenie zgody na obciążenie służebnością drogową i przesyłu nieruchomości przy ul. Szarych Szeregów 5 w Olsztynie.

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

- Założenia organizacyjno-finansowe budowy budynków według zasad deweloperskich, zgodnie z uchwałą nr 8/XI/07 z dn. 23.11.2007 r. Zebrania Przedstawicieli Członków OSM;
- Zasady korzystania z miejsc postojowych na nieruchomościach, będących współwłasnością mieszkańców, zamkniętych bramami obsługiwanymi za pomocą pilota.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na problem zadłużenia czynszowego członków Spółdzielni. W tej sprawie odbyły się 3 posiedzenia, na których rozpatrzono 45 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 12 wniosków Rada wstrzymała na 3 miesiące, dając możliwość spłaty zadłużenia, natomiast 17 wniosków zostało oddalonych, gdyż dłużnicy przed posiedzeniem Rady spłacili dług.

W sytuacji, gdy nie było szans na spłacenie przez lokatora zadłużenia wobec Spółdzielni, a kwota zadłużenia 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 2008 zapadły 3 takie decyzje.

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

- wyniki działalności ekonomiczno-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.

Ponadto co kwartał, w oparciu o wnioski prezydium, Rada dokonywała oceny pracy poszczególnych członków Zarządu – w roku 2008 każdorazowo była to opinia pozytywna.

Działalność w 2008 roku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

CZŁONKOWIE

Na dzień 31.12.2008 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 6943 członków, w tym 5965 członków zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami – 516), 309 członków oczekujących na przydział pierwszego mieszkania spółdzielczego oraz 669 posiadających lokale użytkowe i garaże.

W zasobach Spółdzielni na koniec 2008 r. było 6480 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 312 301,85 m², w tym: 4656 mieszkań własnościowych (właściciele 607 mieszkań nie są członkami Spółdzielni), 366 lokatorskich, 62 zajmowane na umowę najmu.

Na koniec 2008 r. jest łącznie 1401 mieszkań, dla których ustanowiono odrębną własność (w 2008 r. ustanowiono odrębną własność dla 553 mieszkań), z tego właściciele 75 mieszkań nie są członkami Spółdzielni.

Bez tytułu prawnego zajmowane są 53 mieszkania.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2008 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.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje dotyczące następujących spraw, wynikających z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni:

- **członkowsko-mieszkaniowe:** przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków;

- **windykacja należności** za użytkowanie lokali mieszkalnych: rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty zadłużenia, rozłożenie na raty lub umorzenie odsetek od zadłużenia podstawowego, dobrowolne przesiedlenie osób zadłużonych, skierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty zadłużenia lub wyrok eksmisyjny, a następnie realizacja wyroków eksmisyjnych przez komornika, 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;

- **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 remon-

towych, 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 2008 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 ciepłą, 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 2008 r. kontynuowano budowę kompleksu mieszkalno-usługowego przy ul. Iwaskiewicza i budynku mieszkalnego przy ul. Ziżki;

- **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 2008 roku 43 protokołowane posiedzenia.

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

Zarząd zwołał w 2008 roku Zebranie Przedstawicieli Członków na 19 kwietnia oraz poprzedzające je Zebrania Grup Członkowskich. Z mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były to ostatnie zebrania tych organów w naszej Spółdzielni.



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:

Wspólne wystąpienia olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych, uzgodnione na spotkaniu Zarządów w dniu 14.11.2008 r.:

- w sprawie podwyżek cen energii elektrycznej i gazu adresowane do klubów i kół poselskich oraz imiennie do posłów z województwa warmińsko-mazurskiego;
- w sprawie podwyżek cen wody i gospodarki śmieciami adresowane do przewodniczącego RM i radnych oraz p.o. prezydenta Olsztyna.

Wystąpienia w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi:

- do przewodniczącego i radnych Rady Miasta oraz do p. o. prezydenta Olsztyna w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi (podpisane przez Zarządy olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych) w związku z podwyżką cen śmieci.
- do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Bydgoszczy w sprawie praktyki monopolistycznej polegającej na wprowadzeniu obowiązkowego pośrednictwa Zakładu Gospodarki Odpadami Komunalnymi w magazynowaniu i przekazywaniu śmieci na składowisko odpadów komunalnych, co podwyższa opłaty uiszczane przez mieszkańców – w załączeniu wystąpienie olsztyńskich spółdzielni mieszkaniowych do przewodniczącego RM, radnych i p.o. prezydenta Olsztyna.
- skierowanie pozwu przeciwko PGM w związku z zerwaniem w listopadzie 2007 r. (bez 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia) umowy nr 6 z dnia 18.03.2004 r. zawartej z OSM na wywóz odpadów komunalnych z zasobów Spółdzielni i natychmiastowe bezprawne usunięcie z posesji Spółdzielni kontenerów na śmieci – co naraziło mieszkańców na zagrożenie zanieczyszczeniem środowiska oraz ryzyko utraty zdrowia z powodu braku właściwego składowania i wywozu śmieci.

Sąd wydał wyrok na korzyść Spółdzielni, zasądając od PGM odszkodowanie na rzecz Spółdzielni w wys. 34.514,89 zł plus koszty procesu.

- do przewodniczącego Rady Miasta Olsztyn w związku z odmową zgody na dzierżawę przez OSM terenów miejskich w celu zlokalizowania punktów składowania odpadów komunalnych dla mieszkańców budynków przy ul. Mrongowiusza 4, 7 oraz przy ul. Wojska Polskiego 45.

Wystąpienia do władz miasta w sprawie napraw i remontów infrastruktury osiedlowej:

- do prezydenta Olsztyna, przewodniczącego Rady Miasta i radnych o przyjęcie do budżetu miasta na rok 2008 inwestycji w zakresie infrastruktury osiedlowej.
- do Rady Miasta Olsztyn z wnioskiem do wieloletniego planu inwestycyjnego miasta w sprawie ujęcia remontów i inwestycji na terenach miejskich przylegających do terenów OSM,



- do prezydenta Olsztyna w sprawie wykonania robót remontowych związanych z wymianą nawierzchni chodnika, opaski, cieku wodnego w rejonie budynku przy ul. Wojska Polskiego 45.
- do zastępcy prezydenta Olsztyna i radnych Rady Miasta w sprawie uporczywego ignorowania przez Urząd Miasta starań OSM o wydzierżawienie terenów przyległych do budynków przy ul. Wojska Polskiego 45 i Małeckiego 3, 4, 6, co umożliwiłoby poprawę warunków zamieszkiwania zgodnie z wolą mieszkańców.
- odwołanie do wojewody warmińsko-mazurskiego od decyzji prezydenta Olsztyna z dn. 18.09.2008 r. wnoszącej sprzeciw w sprawie zgłoszenia wykonania przez OSM częściowego ogrodzenia posesji budynków: Profesorska 2, 5, 9, Warszawska 67, 69 – **uwzględniono argumenty OSM,**
- do prezydenta Olsztyna z wnioskiem o dokonanie przez służby miejskie pomiaru poziomu hałasu na ul. Obrońców Tobruku i Sybiraków w związku ze skargami mieszkańców z budynków przy ul. Iwaszkiewicza, Gałczyńskiego, Polnej, Profesorskiej, Gotowca, Sybiraków oraz zastosowanie środków ochronnych przed uciążliwością hałasu.
- do Ministerstwa Infrastruktury Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa w sprawie warunków uzyskiwania zgody na wycinkę drzew na terenach Spółdzielni.

Wystąpienia dotyczące ograniczenia wzrostu kosztów ciepła i energii elektrycznej:

- do Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie przyspieszenia przez MPEC w Olsztynie zmiany sposobu zasilania budynków z węzłów grupowych na węzły indywidualne;
- do MPEC i OTBS przy ul. Grunwaldzkiej 21 w sprawie zmiany sposobu zasilania budynków przy ul. Jagiełły 2, 2A, 4 (OSM) oraz Kromera 8 (OTBS) w ciepło dla potrzeb c.o. i c.w. przez likwidację węzła grupowego przy ul. Jagiełły 2 i zainstalowanie węzłów indywidualnych.

- do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z zawiadomieniem o podejrzeniu stosowania praktyk monopolistycznych przez MPEC w Olsztynie w związku z odmową określenia warunków przyłączenia węzła ciepłego przy Jagiełły 2.
- do Urzędu Regulacji Energetyki z zapytaniem w sprawie trybu i zasad postępowania wobec MPEC w związku z odmową zmiany zasilania w energię ciepłą budynków z węzła przy ul. Jagiełły 2 – 2A – 4.
- do Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie odmowy przez Przedsiębiorstwo Energetyczne „Energia-Obrot” SA dostarczenia kalkulacji nowych cen energii elektrycznej, niezbędnej do negocjacji wysokości opłat uiszczanych przez OSM jako odbiorcę.

SYTUACJA FINANSOWA OSM

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2008 r zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 224 783 894,80 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2008 do 31.12.2008 r. nie wykazuje wyniku finansowego w odniesieniu do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, natomiast z tytułu prowadzonej działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamyka się dochodem w wysokości 765 858,41 zł.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bezwynikowo, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (weszła w życie od 24.04.2001 r.), który stanowi, że różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana podatkiem dochodowym.

Po stronie pasywów fundusze własne na koniec roku obrotowego zamykają się kwotą 189.600.711,83 zł i stanowią w ich strukturze 84,34%; kredyty i pożyczki mieszkaniowe długoterminowe w okresie spłaty wynoszą 24.684.342,03 zł, tj. 10,98%, w tym kredyty termomodernizacyjne 8.035.298,83 zł; zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 10.331.521,50 zł, tj. 4,60% pasywów; rozliczenia międzyokresowe kosztów wynoszą 167.319,44 zł, co stanowi 0,08% aktywów.

Na rozliczenia międzyokresowe kosztów składa się nadwyżka przychodów nad kosztami działalności Spółdzielni w wysokości 167.319,44 zł

Przedstawione dane znajdują swoje odbicie w rocznym sprawozdaniu finansowym (bilansie), które było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta, uzyskując pozytywną opinię. W ocenie 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. do 31.12.2008 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2008 r.

ZALEGŁOŚCI 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 2007–2008.

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31.12.2007	31.12.2008	wzrost	spadek
1	627 971,66	733 387,34	16,79	
2	129 994,81	169 925,30	30,72	
3	99 409,24	122 396,60	23,12	
4	63 303,30	82 897,70	30,95	
5 – 6	94 087,81	99 398,46	5,64	
7 – 8	48 899,90	68 553,70	40,19	
9 – 10	58145,09	30 755,95		57,10
11 – 13	27 951,82	31 095,41	11,25	
14 i więcej	478 653,14	385 473,22		19,47
Razem	1 628 416,77	1 723 883,68	5,86	

Zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie w 2008 r. zwiększyły się o 95 466,91 zł, tj. o 5,86%, zaś liczba osób zalegających z opłatami zwiększyła się o 61, to jest o 2,25%, co wynika z tego, że wzrosły zaległości poniżej 6 miesięcy: łączna kwota o 192 438,58 zł, zaś liczba dłużników o 68. Z kolei zmniejszyła się zarówno liczba dłużników (o 7), jak i kwota zaległości w przedziale powyżej 6 miesięcy (o 96 971,67 zł).

Należy zauważyć, iż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych podwyższyła z 3 do 6 miesięcy okres zaległości, skutkujący wykluczeniem członka ze spółdzielni, co w praktyce ogranicza wcześniejsze (przy mniejszym zadłużeniu) reagowanie Rady Nadzorczej poprzez rozpatrywanie wniosków o wykluczenie.



Na terenach Spółdzielni (poza tymi, które są zabudowane budynkami) 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 4 050 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,
- sprząatanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnoużytkowych,
- działalność kulturalno-oświatowa realizowana przez dwa 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.

Tabela 5. Zasoby mieszkaniowe OSM w roku 2008

ZASOBY	ZATORZE		PODGRODZIE		OGÓŁEM OSM	
	Liczba	Pow. m ²	Liczba	Pow. m ²	Liczba	Pow. m ²
Budynki wielorodzinne	86	129 330,29	134	182 999,42	220	312 329,71
Budynki jednorodzinne	3	277,50	2	199,10	5	476,60
Mieszkania w tym: odrębna własność:	2833 654	129 318,19 29 701,60	3547 747	182 983,66 38 267,55	6480 1401	312 301,85 67 969,15
Lokale użytkowe	84	10 803,81	79	6 355,87	161	17 159,68
Garaze	257	4205,59	38	642,90	293	4 848,49

Roczny wynik na działalności spółdzielni dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad dochodami w wysokości 754 801,02 zł w związku z dokonaniem dodatkowego odpisu na fundusz remontowy w kwocie 1 000 000,00 zł spowodowanym zwiększonym zakresem wykonanych robót remontowych.

Na koniec 2008 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 167 319,44 zł.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uzyskano zysk brutto w kwocie 970 702,41 zł. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochód z działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu. Za 2008 r. naliczono i odprowadzono do budżetu kwotę 204 844,00 zł z tytułu podatku dochodowego. Do rozliczenia pozostał dochód netto w wysokości 765 858,41 zł.

Stawkę opłat eksploatacyjnych na 2008 r. ustaliła Rada Nadzorcza uchwałą nr 45/07 z dnia 12.12.2007 r. w wysokości 1,34 zł za 1 m powierzchni użytkowej mieszkania. **Faktyczne koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkania** wyniosły w 2008 r. 1,33 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; 0,57 zł – koszty administrowania.



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 83,15%, a w 16,85% ze środków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z odpisów od lokali użytkowych, odsetek od środków na rachunkach bankowych oraz z premii termomodernizacyjnych.

Remonty i konserwacje prowadzone są w oparciu o rzeczowy-finansowy plan 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 jesienne przeglądy techniczne, ustalając stopień pilności wykonania poszczególnych robót na budynkach. Konkretyzacja potrzeb remontowych odbywa się głównie na płaszczyźnie współdziałania Rad Osied-

lowych i Administracji Osiedli. Opracowane projekty zatwierdza Rada Nadzorcza.

Za roboty priorytetowe w zasobach naszej Spółdzielni uznano: termomodernizację budynków, modernizację węzłów cieplnych, 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 2008 r.

ZAKRES RZECZOWY	WYKONANIE
Malowanie klatek schodowych	17 budynków
Chodniki, zatoki postojowe – polbruk	4107 m ²
Wymiana okien na klatkach schodowych	7 budynków
Ogrodzenie, naprawa placów zabaw	6 placów zabaw
Wymiana wewn. instal. c.w., z.w., c.c.w.	17 budynków
Montaż skrzynek pocztowych	5290 sztuk
Wymiana drzwi wejściowych	4 sztuki
Montaż nowych śmietników	19
Ocieplenie lokali użytkowych	5
Wymiana wodomierzy w mieszkaniach	3142 sztuki

Tabela 7. Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2008 (w zł)

Rada Osiedla	Pow. m ²	Naliczenia czynszowe + bilans otwarcia 2008	Zaległości czynszowe	Fundusz remontowy		
				Zaległości	Wpływy	Wydatki
PODGRODZIE						
Gotowca – Korczaka	52646,97	750758,22	221500,97	45008,28	705749,94	1215430,64
Osińskiego – Lengows.	258 31,74	682917,45	192521,03	39119,65	643797,80	1128838,99
Polna – Profesorska	42048,94	414089,56	191679,64	38948,69	375140,87	1150348,37
Mleczna	62434,71	793606,02	359485,86	73046,37	720559,65	1101000,64
Razem	182962,36	2641371,25	965187,50	196122,99	2445248,26	4595618,64
ZATORZE						
Grunwaldzka – Smętka	39284,52	415956,35	164574,59	33441,03	382515,32	747058,89
Śródmieście II	22892,93	-27680,01	88606,22	18004,50	-45684,51	490449,18
Śródmieście I	22990,26	-247338,00	124953,70	25390,19	-272728,19	618294,75
Zatorze	44121,65	-210974,09	21260,87	61165,15	412869,91	27519,71
Razem	129289,36	-310766,42	679148,89	138000,87	-348767,29	2616185,74
Ogółem Spółdzielnia	312251,72	2430604,83	1644336,39	334123,86	2096480,97	7211804,38

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 zasilają fundusz remontowy. Po nowelizacji obowiązującej od 31.07.2007 r. przekształcono „za złotówkę” 606 mieszkań lokatorskich na pełną własność. W związku z tym wpływy na fundusz remontowy zmniejszyły się o około 9 mln. zł.

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

Uwzględniając stan techniczny budynków i zakres potrzeb remontowych ze względu na wiek budynku, w 2001 r. wprowadzono zróżnicowane stawki wpłat na fundusz remontowy. W 2008 r. miesięcznie na 1 m p.uż. wynosiły: 1,25 zł w budynku do 14 lat; 1,48 zł w budynku powyżej 14 lat; 1,56 zł w budynku powyżej 23 lat i budynku z dźwigami 1,58 zł.

Tabela 8. Wykonanie funduszu remontowego za 2008 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ADM ZATORZE	ADM PODGRODZIE	SPÓŁDZIELNIA
Stan funduszu na 1.01.2008 r.			1 211 717,87
Wpływy	2 989 686,87	3 710 236,41	6 699 923,28
Wpływy z tytułu odpisów ogółem	2 374 131,01	3 263 425,93	5 637 556,94
w tym: od lokali mieszkalnych	2 342 448,25	3 228 747,49	5 571 195,24
od lokali użytkowych	31 682,76	34 678,44	66 361,20
Pozostałe wpływy	29 610,78	32 755,56	62 366,34
Pozostałe zwiększenia	585 945,08	414 054,92	1 000 000,00
Wydatki	2 963 212,78	4 943 638,86	7 906 851,64
legalizacja ciepłomierzy	88 973,00	113 692,50	670 769,56
wymiana wodomierzy głównych po legalizacji	49 048,82	51 345,53	100 394,35
wyniesienie gazomierzy na zewnątrz budynku i likwidacja	4 477,50	117 904,37	122 381,87
docieplenie stropów piwnic i remont balkonów	90 927,05	123 260,00	214 187,05
wymiana okien (suszarnie, pralnie)	9 392,14	30 799,61	40 191,75
wymiana drzwi zewnętrznych		22 594,12	22 594,12
naprawa chodników, zatok, ulic	322 630,86	515 157,67	837 788,53
malowanie klatek schodowych	176 014,08	270 500,00	446 514,08
wymiana wind i podzespołów	226 256,11	285 126,55	511 382,66
instalacja wewnętrznej i zewnętrznej c.o., c.w., zw., gaz.	536 833,34	1 602 353,39	2 139 186,73
płukanie instalacji kanalizacyjnej	118 866,30	158 188,80	277 655,10
montaż zaworów regulacyjnych (automatyka)		22 822,26	22 822,26
remont śmietników	95 166,23	143 401,30	238 567,53
ogrodzenie śmietników i posesji	100 427,07	65 322,99	165 750,06
roboty ogólnobudowlane	131 214,68	112 241,61	243 456,29
wymiana skrzynek pocztowych	70 363,20	94 695,00	165 058,20
naprawa placów zabaw, sprzętu rekreacyjno-sportowego	22 445,45	64 687,22	87 132,67
roboty dekarские + obróbka wiatrolapów	68 171,29	77 096,95	145 268,24
bieżąca konserwacja, usuwanie awarii	459 868,27	543 923,67	1 003 791,94
instalacja elektryczna i odgromowa	73 611,59	152 003,86	225 615,45
odsetki od kredytu termomodernizac.,	233 286,59	360 990,99	594 277,58
pozostałe wydatki: lokale użytkowe, inne	85 239,21	15 530,47	100 769,68
Stan funduszu na 31.12.2008 r.			4 789,51



INWESTYCJE

W 2008 r. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała następujące zadania inwestycyjne:

1. Budowa kompleksu 3 budynków mieszkalno-usługowych przy ul. Iwaszkiewicza 22, składających się z 96 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych oraz garażu podziemnego na 96 stanowisk o łącznej powierzchni 9.591,51 m². W 2008 r. poniesiono nakłady inwestycyjne na kwotę 13.532.449,83 zł. Planowany termin zakończenia inwestycji: 30.04.2009 r.
2. Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Ziżki, składającego się z 20 mieszkań i 12 garaży o łącznej powierzchni 983,48 m². W 2008 r. poniesiono nakłady na kwotę 997.334,13 zł. Planowany termin zakończenia inwestycji: 31.07.2009 r.

Powyższe inwestycje w zakresie budowy mieszkań realizowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników. Łączne nakłady inwestycyjne w 2008 r. ukształtowały się w wysokości 16.091.639,06 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 realizowane są za pośrednictwem dwóch Spółdzielczych Domów Kultury „Astra” i „Alternatywa”. Utrzymanie placówek kulturalnych w naszych osiedlach nakłada na kierownictwo tych placówek obowiązek zdobywania środków finansowych na ich utrzymanie. Jak dotychczas skłonność do sponsorowania wszelkich form działalności kulturalno-oświatowych ulega stalemu zmniejszeniu.

W 2008 roku osiedlowe kluby realizowały swoje zadania poprzez:

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

W ramach wymienionych w zadań kontynuowano i rozwijano działalność poprzez:

- organizację i prowadzenie stałych form pracy tj. sekcji, kół zainteresowań, klubów.
- organizację imprez cyklicznych, okolicznościowych oraz akcji otwartych.
- organizacja sekcji sportowo-rekreacyjnych.

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

Jak co roku, dużo uwagi kluby poświęcały dzieciom i młodzieży. W ferie zimowe i letnie organizowane były półzimowiska i półkolonie. Z tej formy skorzystało 72 dzieci.

W ramach Akcji Zima i 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 2128 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 klubowej świetlicy w ODK „Astra” i „Alternatywa”, gdzie oprócz zajęć ruchowych spędzały czas realizując program dydaktyczny w ramach zajęć plastycznych, teatralnych, muzycznych, tanecznych.

Członkowie tych sekcji wystawiali swoje prace w comiesięcznych wystawach organizowanych w ODK „Alternatywa” i „Astra”. Uczestniczyli w miejskich konkursach plastycznych, wernisażach i spotkaniach z twórcami.

Dynamicznie prowadzona była sekcja muzyczna w ramach, której dzieci uczyły się gry na takich instrumentach jak pianino, keyboard, gitara klasyczna oraz naukę śpiewu.

Nabyte umiejętności instrumentalne i wokalne prezentowały podczas licznych imprez okolicznościowych w ODK i 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 przeprowadzonych sekcji, kół i klubów zainteresowań skorzystało:

- w ODK „Alternatywa” – ok. 1560 dzieci i młodzieży,
- w ODK „Astra” – ok. 1450 dzieci i młodzieży.

Ważnym elementem pracy klubów była organizacja form rekreacyjnych dla dorosłych. Prowadzono sekcje aerobiku, callaneticsu, ćwiczeń ogólnie usprawniających dla seniorów, gimnastyki rekreacyjnej, siłowni, zajęcia tai-czi oraz kung-fu.

Ogółem z proponowanych form pracy stałej skorzystało:

- w ODK „Alternatywa” – 2529 osób dorosłych,
- w ODK „Astra” – 1123 osoby dorosłe.

W 2008 r. koszty poniesione na działalność spółdzielczych Domów Kultury wyniosły 418.056,94 zł i pokryte zostały: w 70,80% z wpływów z lokali użytkowych; w 29,20% przez dochody (odpłatności uiszczanej przez uczestników zajęć) z prowadzonej przez Domy Kultury działalności.

ZUŻYCIE CIEPŁA

Oplaty niezależne od Spółdzielni kształtują ceny:

- ustalane 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 Radę Miasta – podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, składowanie śmieci na wysypisku.

Wysokość opłat za usługi komunalne obejmuje całkowity koszt ich zakupu. 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 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:

- zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w 2008 r. w stosunku do 2002 r. było mniejsze o 37 113 GJ;
- moc zamówiona w 2008 r. w stosunku do 2002 r. była mniejsza o 3,353 MW;
- łącznie za dostarczone ciepło w 2008 r. zapłacono o 955 847 zł mniej niż w 2002 r., mimo wzrostu w tym okresie cen dostawy ciepła około 30%.

W 2008 r. dokonano modernizacji kolejnych węzłów ciepłych – wykonano modernizację węzłów w budynkach: Jagiełły 2, Żołnierska 11A i 11B. Pozwoli to na bardziej racjonalne korzystanie z dostarczanego ciepła w tych budynkach.

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 2006 r. wymieniono okna na klatkach schodowych w 7 budynkach oraz wstawiono 5 nowych drzwi wejściowych do budynków.

Dzięki temu opłaty uiszczane przez mieszkańców za dostarczone ciepło w roku 2008 wzrosły o 8,18%, pomimo wprowadzonej przez MPEC podwyżki cen za 1GJ o 5,51% i wzrostu opłaty stałej za moc zamówioną i usługi przesyłowe o 18,12%.

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

ZUŻYCIE WODY

Rozliczenia z dostawcą – PWiK za pobór wody zarówno zimnej jak i wody do podgrzania dokonywane są na podstawie odczytu wodomierzy głównych zainstalowanych w budynkach, a z członkami Spółdzielni zgodnie z odczytami wodomierzy w mieszkaniach opomiarowanych i na zasadzie ryczału – w mieszkaniach nie opomiarowanych.

Na ogólną liczbę 6480 mieszkań 6448 z nich, to jest 99,50%, jest wyposażonych w wodomierze indywidualne, bez wodomierzy na dzień 31 grudnia 2008 r. były zaledwie 32 mieszkania. Należy zauważyć, że w ostatnich 6 latach nastąpiło zmniejszenie zużycia wody w zasobach Spółdzielni. W roku 2008 w porównaniu do 2002 zużycie wody zmniejszyło się o 26378 m³, czyli o 4,52%. Tak więc w ciągu 6 lat nastąpił spadek zużycia wody, mimo iż w latach 2002 – 2008 przybyło 281 nowych mieszkań.

Natomiast w analogicznym okresie ceny wody wzrosły o 39,42% i zgodnie z uchwałą Rady Miasta prognozowana cena wody i ścieków w 2010 r. ma wzrosnąć o 30%.

Tabela 9. Analiza zużycia energii cieplnej w latach 2002 – 2008

SKŁADOWE KOSZTÓW	LATA							ZMIANA %	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	20/02	08/07
Udział mieszkań z podzielnikami w %	98,41	98,70	98,96	99,10	99,10	99,11	99,49	1,10	0,38
Zużycie ciepła ogółem w GJ, w tym:	201126	202828	198977	192897	169585	160881	164013	-18,4	1,95
zużycie ciepła na c.o.	138136	135867	130183	116698	105555	97587	102678	-25,67	5,22
zużycie ciepła na c.w.	62 900	66 961	68 794	66 200	64 031	63 294	61 335	-2,49	-3,10
MOC zamówiona w MW	21,187	20,589	17,564	16,150	16,505	16,677	17 834	-15,83	6,94
Koszt energii cieplnej wg MPEC w zł, w tym:	7585352	7734914	7616301	7060622	6669059	6313302	6829505	-9,96	8,18
opłaty stałe: za MW i abonament	1752506	2077239	1541858	1347188	1317517	1329753	1679739	-4,15	26,32
opłaty zmienne za GJ	5832846	5657675	6 074 443	5 713 434	5351542	4983549	5149786	-11,76	3,34
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.o. na 1m² w zł	1,63	1,57	1,44	1,29	1,18	1,04	1,29	-20,86	24,07
Średnioroczny wskaźnik zużycia ciepła na c.w. na 1m³	13,06	12,65	13,60	14,41	14,81	15,68	15,03	15,08	-4,15

Tabela 2.
Liczba mieszkań obciążonych zaległościami w wymiarze naliczeń miesięcznych w latach 2007 i 2008.

Liczba miesięcy	Liczba mieszkań		Dynamika %	
	31.12.2007	31.12.2008	wzrost	spadek
1	2 296	2 304	0,35	
2	151	191	26,49	
3	84	95	13,10	
4	44	52	18,18	
5 – 6	47	48	2,13	
7 – 8	20	24	20,00	
9 – 10	15	8		46,67
11 – 13	6	7	16,67	
14 i więcej	45	40		11,11
Razem	2 708	2 769	2,25	

Tabela 3.
Zaległości w spłacie kredytów mieszkaniowych

Liczba miesięcy	Kwota zaległości w zł		Dynamika %	
	31.12.2007	31.12.2008	wzrost	spadek
do 3	17 668,61	15 893,49		10,05
3 – 6	10 826,62	4 898,48		54,76
7 – 10	19 504,29	5 939,90		69,55
powyżej 11	53 895,97	65 043,23	20,68	
Razem	101 895,49	91 775,10		9,93

W celu zmniejszenia zadłużeń prowadzono następujące działania:

- wykonano 5 eksmisji do lokali socjalnych;
- skierowano do sądu 40 pozwów o zapłatę czynszu;
- sąd orzekł 1 eksmisję w stosunku do osób zamieszkających w zasobach OSM;
- wysłano 630 upomnień i wezwań do zapłaty;
- wysłano salda na dzień 30.06.2008 r. i 31.12.2008 r. w całych zasobach OSM;
- w 29 przypadkach na wniosek członków rozkładano zaległości na raty;
- informowano o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Urzędu Miasta – skorzystało 478 osób na ogólną kwotę 441 359,14 zł;
- Zarząd składał wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczanie ze Spółdzielni za notoryczne zadłużenia zgodnie z decyzją Zebrania Przedstawicieli Członków OSM z dn. 25.06.1999 r. – w 2008 r. wykluczono 13 osób; odwołania do Walnego Zgromadzenia złożyły 2 osoby;
- 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 2008 r. 112 osób powiadomiono o zamiarze wpisania do KRD, z tego: 71 osób spłaciło zadłużenia, 7 osób zadeklarowało spłatę zadłużenia w ratach, 34 osoby zostały wpisane,
- w 2008 r. przeprowadzono 5 eksmisji – Spółdzielnia ma 26 wyroków sądowych z orzeczonymi eksmisjami do lokali socjalnych, które zobowiązany jest udostępnić z 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 1998–2008

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

Konsekwentne działania windykacyjne podejmowane od 1998 r. dały wymierny efekt, ponieważ przy wzroście ogółem naliczeń opłat za mieszkania zadłużenia w ostatnich 7 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 „Podgrodzie”, administrowane przez oddzielne Administracje Osiedlowe w zakresie spraw eksploatacyjno-remontowych.

Oprócz 6480 mieszkań Spółdzielnia posiada 293 garaże, 161 lokali użytkowych, które wynajmuje na różnorodną działalność usługowo-handlową, oraz 50 lokali użytkowych własnościowych, na które zostały wniesione wkłady budowlane.



Rada, zgodnie z kompetencjami statutowymi, wybrała biuro biegłych rewidentów do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2008, a następnie, na podstawie raportu biegłych z przeprowadzonego badania, przyjęła sprawozdanie finansowe oraz roczne sprawozdanie Zarządu, które niniejszym przedkłada do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu OSM.

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 deklaruwała partycypację w wykonaniu tych prac.

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

- w sprawie obniżenia podwyżek cen energii elektrycznej i gazu adresowane do klubów i kół poselskich oraz imiennie do posłów z województwa warmińsko-mazurskiego;
- w sprawie obniżenia podwyżek cen wody i gospodarki śmieciami adresowane do przewodniczącego RM i radnych oraz p.o. prezydenta Olsztyna.
- w sprawie gospodarki odpadami komunalnymi do przewodniczącego i radnych Rady Miasta oraz p. o. prezydenta Olsztyna w związku z drastyczną podwyżką cen wywozu śmieci.

Rada Nadzorcza, podejmując uchwały i decyzje zgodnie ze swymi kompetencjami, kierowała się opinia-

mi prezydium RN oraz poszczególnych komisji problemowych, które działają zgodnie z właściwymi regulaminami. Protokoły z posiedzeń prezydium i komisji przechowywane są w 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 2008 roku wynik finansowy Spółdzielni oraz analiza wskaźników makroekonomicznych pozwalają na stwierdzenie, że Spółdzielnia prowadzi prawidłową gospodarkę zasobami lokalowymi i finansowymi oraz ma dobre podstawy do kontynuowania działalności w latach następnych.

Powyższy wniosek znajduje potwierdzenie w opinii biegłych rewidentów badających bilans Spółdzielni za 2008 rok. Szczegółowe dane liczbowe zawiera sprawozdanie Zarządu.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie absolutorium za rok 2008 wszystkim członkom Zarządu.

Skrócony bilans za 2008 r. (w tys. zł)

AKTYWA	STAN NA:		PASYWA	STAN NA:	
	początek roku	koniec roku		początek roku	koniec roku
A. AKTYWA TRWAŁE	207.327	202.478	A. KAPITAŁ (fundusz) WŁASNY	195.170	189.601
I. Wartości niematerialne i prawne	8	7	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	37.142	35.183
II. Rzeczowy aktywa trwale	194.198	191.118	I. Zobowiązania długoterminowe	27.332	22.353
III. Należności długoterminowe	13.091	11.313	II. Zobowiązania krótkoterminowe	8.888	12.663
IV. Inwestycje długoterminowe	40	40	III. Rozliczenia międzyokresowe	922	167
B. AKTYWA OBROTOWE	24.985	22.306			
I. Zapasy	236	132			
II. Należności krótkoterminowe	14.138	12.943			
III. Inwestycje krótkoterminowe	10.611	9.231			
SUMA AKTYWÓW	232.312	224.784	SUMA PASYWÓW	233.489	224.784