

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 płać;
- 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.

