



ECHO POJEZIERZA

Nr 2 (75)

Maj 2009

Olsztyn

ISSN 1642-0160

BIULETYN MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ POJEZIERZE



Prezentujemy nowy sprzęt

W poprzednim numerze „Echa Pojezierza” uroczymie pożegnaliśmy stary sprzęt, który przez długie lata dobrze służył zasobom naszej Spółdzielni. Dziś prezentujemy część nowych maszyn, zakupionych ze środków unijnych, które niebawem wyruszą na osiedlowe uliczki i aleje sprzą-



tać, kosić, czyścić, jak również pomagać przy naprawach i konserwacjach na wysokościach. Do tej pory park maszynowy SM „Pojezierze” wzbogacił się o:

- dwa mikrociągniki Stiga Titan 32 H, z bogatym osprzętowaniem do koszenia, odśnieżania, itp.;
- samochód śmieciarkę marki MAN, o pojemności skrzyni ładunkowej 16 m³. Jest to uniwersalny pojazd komunalny przystosowany do obsługi pojemników od 110 do 1100 litrów. Pojazd jest zaprojektowany zgodnie z normami bezpieczeństwa obowiązującymi w UE. Nowoczesny silnik nie jest uciążliwy dla środowiska naturalnego dzięki niskiemu poziomowi hałasu oraz minimalnej emisji spalin do atmosfery.;

- mniejszy samochód śmieciarkę również marki MAN, o pojemności skrzyni ładunkowej ok. 12 m³. Jego zaletą jest wysoki stopień zagęszczenia odpadów przez zastosowanie liniowego mechanizmu zgniatająco-wypychającego;
- podnośnik koszowy na podwoziu o masie max. do 3,5 t marki Renault, do prac: na przykład przy naprawie słupów oświetleniowych przy uliczkach osiedlowych, bądź na elewacjach budynków do wysokości 4. pięter oraz do pielęgnacji drzew;
- ciągnik Zetor 7441 Proxima z kabiną, z pługiem odśnieżnym i zmiatarką ciągnikową. Ciągniki Proxima charakteryzują się maksymalną mocą i wygodą pracy w najcięższych warunkach.



W najbliższych dniach dotrze sześć mikrociągników AGT 850, koparko-ładowarka JCB 3CX Super Sitemaster oraz specjalny samochód do czyszczenia i odkażania pojemników na odpady komunalne typu Mini Sanimatic 80. Ale te nabytki pokażemy Państwu w następnym numerze „Echa”.

(b)



Zakup współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007-2013



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Jesteśmy jedyną spółdzielnią w województwie, a zapewne jedną z nielicznych w kraju, w której od 1.01.2008 r. średnia stawka eksploatacyjna uległa zmniejszeniu o ponad 7 proc.



fol. Andrzej Stachurski

Przed nami zebrania grup członkowskich i zebranie przedstawicieli. Jednym z najważniejszych tematów będzie przedstawienie wyniku finansowego za rok 2008. Mówi o nim bilans, który niedawno został oceniony przez biegłego rewidenta. Jak wypadła ta ocena?

Bilans za rok ubiegły został zweryfikowany przez biegłego rewidenta, który nie wykazał żadnych uchybień przy jego sporządzeniu. Stwierdził, że jest zgodny z ustawą o rachunkowości. Z bilansu tego wyłania się obraz kondycji finansowej, a jest on najlepszy w 52-letniej historii Spółdzielni. **Wyniósł 4 miliony 926 tysięcy złotych netto.**

zamieszkujący w naszej Spółdzielni?

Na zebraniach przedstawiciele będziemy wnioskować o podział zysku. 5 proc. zysku zgodnie ze statutem przeznaczamy na powiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni. Pozostałe pieniądze zamierzamy rozdzielić niemal bezpośrednio między spółdzielców. W tym roku dołożymy do gospodarki zasobami mieszkaniowymi kwotę 1 mln 66 tys. zł. Jest to dopłata do funduszu eksploatacyjnego, tj. ok. 20 gr do każdego metra kw. powierzchni użytkowej. Ponieważ przewidywaliśmy te zyski mogliśmy zaplanować w tym roku niższe opłaty, aby w ten sposób podzielić się nimi ze spółdzielcami. Druga bardzo ważna pozycja to działalność społeczno-kulturalno-wychowawcza prowadzona przez nasze kluby - otrzymują one ponad 400 tys. zł. dofinansowania. Pozostałą kwotę, ok. 3,2 mln zł chcemy przekazać na fundusz remontowy. Dzięki temu możemy prowadzić remonty w tak szerokim zakresie i w tylu budynkach jednocześnie.

Pomimo kryzysu, w budynkach Spółdzielni trwa ożywiona działalność remontowa. Jaki jest zakres i zasięg tych robót?

W roku 2008 wydatkowaliśmy na remonty „tylko” ok. 8 mln zł., tzn. tyle ile wyniósł fundusz remontowy. Pamię-

ROK REKORDOWYCH ZYSKÓW

rozmowa z prezesem SM „Pojezierze” Wiesławem Barańskim

Myślę, że każdy w takiej chwili zapytałby: jak to się udało? Co wpłynęło na taki znakomity rezultat?

Konsekwentnie wypełnialiśmy założenia prowadzenia oszczędnej i zarazem racjonalnej gospodarki. Osiągnęliśmy przez to wzrost wydajności pracy i równocześnie poprawę jakości usług. Jeżeli np. zakupiliśmy kilkadziesiąt telefonów komórkowych do komunikacji wewnątrz spółdzielni, obniżyliśmy w ten sposób koszty łączności i jednocześnie podwyższyliśmy sprawność zarządzania.

Lepiej gospodarujemy lokalami użytkowymi, restrykcyjnie egzekwujemy umowy o różnego rodzaju wykonawstwo. Nie bez znaczenia okazał się dobór dzierżawcy sieci telemetrycznej oraz zrezygnowanie z usług Ecolu i przejęcie zarządzania naszą siecią ciepłowniczą. Wszystkie te działania poprawiają efektywność zarządzania, przynoszą oszczędności w kosztach, a także większe dochody niż dotychczas. Te wyniki nie byłyby możliwe gdybyśmy nie mieli dobre wyszkolonych, ambitnych i pracowitych ludzi. To nasz wielki atut. W Spółdzielni nie obserwujemy nadmiernej fluktuacji kadr, pracownicy są zadowoleni, uzyskują dobre wynagrodzenia, adekwatne do wkładu pracy i swych umiejętności. Cenimy rzetelną pracę.

Wspomniał pan o wypracowanych zyskach. Pora zatem zapytać, co ma z tego spółdzielca? Z czego powinien być zadowolony przykładowy Jan Kowalski

tacie Państwo tę koniunkturę w budownictwie w ostatnich trzech latach. Firmy budowlane ustalały stawki na wysokim poziomie. Trudno było o wykonawców, ale przyszedł kryzys i wszystko się zmieniło. Paradoksalnie, że kryzys w tym zakresie odbił się na Spółdzielni pozytywnie. Przewidywaliśmy już to przy konstrukcji poprzedniego planu remontowego na rok 2008. Ta nasza strategia „na przeczekanie” okazała się wielkim sukcesem, bo dzisiaj gdy przeprowadzamy remonty, wykonujemy je o kilkanaście, czasami nawet o kilkadziesiąt procent taniej niż byśmy je wykonali rok wcześniej.

Moim zdaniem ten trend niskich kosztów w budownictwie utrzyma się przez dwa lata i dlatego powinniśmy podjąć wszelkie wysiłki, aby jak najpełniej wykorzystać ten okres na zintensyfikowanie remontów. Firmy budowlane ustawiają się do naszych przetargów w kolejce. Możemy zbijać ceny. Prowadzone remonty dotyczą głównie klatek schodowych - to priorytet na ten rok. 297 z nich doczeka się kapitalnych remontów - to połowa naszych zasobów. Ten olbrzymi zakres robót, wymaga nie tylko wielkich pieniędzy, ale również wysiłku organizacyjnego. W trosce o jakość robót musi być właściwie nadzorowany wykonawca. Z uznaniem oceniam ogromny wkład pracy inżynierów z pionu technicznego.

Dodam, że 4 maja Rada Nadzorcza podjęła uchwałę ws. rozszerzenia prac remontowych na bieżący rok o kolejne 4 mln 985 tys. zł.

Każdego mieszkańca naszej spółdzielni interesują najbardziej sprawy opłat.

Jesteśmy jedyną spółdzielnią w województwie, a zapewne jedną z nielicznych w kraju, w której w 2008 r. średnia stawka eksploatacyjna uległa zmniejszeniu o ponad 7 proc. Jest ewenementem, żeby w roku 2009 spółdzielcy płacili na fundusz eksploatacyjny, czyli na te koszty, które są zależne od spółdzielni, mniej niż osiem lat temu. Na pewno jest to powód do satysfakcji dla Zarządu i do zadowolenia spółdzielców.

W ubiegłym roku obniżyliśmy także opłaty za wywóz śmieci – z 8.70, na 7.80 zł., czyli o ponad 10 proc.

Podczas zebrań nie da się uniknąć również trudnych i gorzkich tematów, a do takich należy sprawa wysokich zadłużeń spółdzielców i związanej z nimi windykacji.

Oczywiście Zarząd nie jest zadowolony z zobowiązań finansowych spółdzielców, które wynoszą 5 mln 700 tys. zł. Z drugiej zaś strony możemy powiedzieć tak – do niedawna zadłużenie spółdzielców rosło średnio ponad 400 tys. rocznie. Od trzech lat hamujemy jego wzrost i to na tyle skutecznie, że możemy wreszcie mówić o spadku. W tym czasie zadłużenie zmniejszyło się o blisko pół miliona złotych. Niestety, większość długów to długi wieloletnie i te są najtrudniejsze. Dla mnie to szczególny temat, bo często dotykamy sfery ludzkiego ubóstwa. Niemniej jednak proponujemy naszym dłużnikom rozwiązanie ich problemu poprzez spłatę długów w postaci wkładu pracy – są osoby, które mogłyby sprzątać klatkę schodową, czy teren zewnętrzny i w ten sposób wyjść z zadłużenia. Niestety z przykrością muszę stwierdzić, że ta propozycja nie znajduje wielkiego zainteresowania wśród naszych dłużników. W takich przypadkach jesteśmy zmuszeni do podjęcia bardziej radykalnych rozwiązań, reagujemy jednoznacznie i stanowczo, aby odzyskiwać zaległości.

Kolejny temat – uwłaszczenia. Jak wygląda ich przebieg po wyroku Trybunału Konstytucyjnego?

Uwłaszczenia idą w dobrym tempie, nie ma żadnych opóźnień. Wszyscy spółdzielcy mogą się uwłaszczać. Przez półtora roku obowiązywania znowelizowanej ustawy uwłaszczyło się ok. 2600 spółdzielców. W tym miejscu muszę się odnieść do wyroku Trybunału Konstytucyjnego i zdementować często powtarzaną nieprawdę – ten wyrok o niekonstytucyjności ustawy nie był skierowany przeciwko spółdzielniom i prezesom spółdzielni. Zdecydowanie uderza w niekompetencję legislatorów – posłów i senatorów. To oni są odpowiedzialni za ustawę niezgodną z konstytucją, czyli za dokonanie „pełzającego zamachu” na konstytucję. Co gorsze, ci sami ustawodawcy w sposób nieuprawniony prezentują stanowiska zarządów, przypisując nam niechęć do uwłaszczeń. Dla zarządu ta sprawa jest zupełnie neutralna. Raz jeszcze podkreślam, że nieprawdą jest jakoby Zarząd SM Pojezierze opóźniał uwłaszczenia. Zarządy spółdzielni nie są wrogami swoich spółdzielców. Próbuje się przypisywać intencje, które nigdy nami nie powodowały.

W poprzednim numerze „Echa Pojezierza” żegnaliśmy się ze starym sprzętem. W tym numerze możemy już pokazać najnowsze zakupy, które udało się zrealizować dzięki pomocy unijnej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury. Jest się czym pochwalić.

Pomoc unijna ma swoje wymierne efekty finansowe, ale to jest tylko jedna strona medalu. Myślę, że przez najbliższe 10 lat nie będzie potrzeby większych zakupów w tym zakresie. Jest to wielki sukces naszej Spółdzielni, bo przecież połowę wartości sprzętu dopłaca nam Unia Europejska.

I jeszcze jedno – należy pamiętać, że nowe maszyny są znacznie bardziej wydajne od dotychczasowych. Zdecydowanie poprawi się również standard pracy i bezpieczeństwo pracowników.

Spółdzielcy będą z pewnością chcieli wiedzieć, jakie są plany na przyszłość.

Przede wszystkim chcemy w ciągu dwóch lat dokończyć remont klatek. To nie będzie tylko malowanie, będą to remonty kompleksowe. Trzeba jednak pamiętać, że fundusz remontowy jest ewidencjonowany na poszczególne nieruchomości. Może się okazać, że mieszkańcy wszystkich bloków będą np. chcieli mieć schody obłożone gressem. Będzie to możliwe, ale podkreślam, że priorytetowo będziemy traktować schody wymagające modernizacji ze względów bezpieczeństwa. Tam gdzie chodzi tylko o estetykę, w sprawie układania gresu muszą się wypowiedzieć sami spółdzielcy i liczę na to, że na grupach członkowskich takie głosy i takie dyskusje będą. Trzeba pamiętać, że wydatkowanie środków na ten cel będzie obciążało całą nieruchomość. Działanie te można rozłożyć nie na rok, lecz na najbliższe 2-3 lata.

Chcielibyśmy jeszcze, jeżeli uda się pozyskać środki unijne, wymieniać sukcesywnie windy i wprowadzić pełen monitoring naszych osiedli. Planujemy przeprowadzić to wspólnie z samorządem olsztyńskim. Chciałbym również porozumieć się z miastem w sprawie powierzenia naszej Spółdzielni obsługi części miejskich terenów zielonych przylegających do naszych. Dla lepszego wizerunku możemy naszym sprzętem i naszymi ludźmi obsłużyć miejskie zieleńce, oczywiście za odpowiednią opłatą. Chcemy również zaoferować miastu współpracę przy budowie parkingów i miejsc postojowych.

I na koniec – Pańskie oczekiwania jeśli chodzi o zbliżające się grupy członkowskie i zebranie przedstawicieli?

Moje oczekiwania są naprawdę skromne – chciałbym tylko merytorycznej dyskusji i obiektywnych ocen.

Dziękuję za rozmowę

Rozmawiała: Bożena Ulewicz

HARMONOGRAM ZEBRAŃ GRUP CZŁONKOWSKICH

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie zawiadamia, że Zebrania Grup Członkowskich odbywać się będą zgodnie z następującym terminarzem:

Grupa/osiedle	Data Zebrania	Godz.	Obejmuje mieszkańców budynków:
III Kormoran	18.05.2009 poniedziałek	17 ⁰⁰	Dworcowa 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63
V Kormoran	19.05.2009 wtorek	17 ⁰⁰	Pstrowskiego 9, 11, 13, 17, 19, Dworcowa 62, 64, 66, 70, Dywizjonu 303 6, 7, 9
VIII Pojezierze	20.05.2009 środa	17 ⁰⁰	Dworcowa 11, 13, 15, 17, 19, 21 Pana Tadeusza 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Świtezianki 1, 6, Głowackiego 4a,b
VII Pojezierze	21.05.2009 czwartek	17 ⁰⁰	Pana Tadeusza 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 20a, Dworcowa 27, 29, 29a, 41, 41a
X Pojezierze	22.05.2009 piątek	17 ⁰⁰	Kołobrzaska 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, Westerplatte 4, 10, 12 Dworcowa 10, 12, 14, 16, 18, 20
VI Kormoran	23.05.2009 sobota	9 ⁰⁰	Dworcowa 48a, 54, 58, 65, 67, 69, 71, 73 Żołnierska 20, 22, 41
II Kormoran	23.05.2009 sobota	13 ⁰⁰	Żołnierska 21, 23, 25, 29, 31, 33, 35 Dworcowa 34, 36, 40, 42, 44, 50
XI Pojezierze	23.05.2009 sobota	17 ⁰⁰	Członkowie nieposiadający w Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
IX Pojezierze	25.05.2009 poniedziałek	17 ⁰⁰	Kołobrzaska 3, 5, 7, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13f, 13h, 13i, 13k, 13L Piłsudskiego 55a, 55b, Grotha 27 Kopernika 10a,b, 12a,b, Kościuszki 81
IV Kormoran	26.05.2009 wtorek	17 ⁰⁰	Wyszyńskiego 24, 26, 28 Pstrowskiego 25, 27, 29, 33, Dworcowa 75, 77, 79, 81, 83
I Kormoran	27.05.2009 środa	17 ⁰⁰	Wyszyńskiego 2a, b, 2, 4, 6, 8, 10, 12 Piłsudskiego 58, Biafostocka 2 Czeska 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26

Miejsce Zebrań Grup Członkowskich:

Nr I, II, III, IV, V, VI, XI – SDK AGORA ul. Żołnierska 45a

Nr VII, VIII, IX, X – SDK AKCES ul. Pana Tadeusza 6a.

Ponadto informujemy, że zgodnie z § 53 ust. 3 Statutu Spółdzielni, porządek obrad Zebrań Grup Członkowskich wywieszony jest w biurze Spółdzielni przy ul. Kołobrzeskiej 13, Administracji Osiedla „Pojezierze” ul. Kołobrzaska 13G i Administracji Osiedla „Kormoran” ul. Wyszyńskiego 20. Do udziału w Zebraniach Grup Członkowskich upoważnieni są członkowie Spółdzielni po okazaniu dowodu tożsamości.

Porządek obrad:

- Otwarcie Zebrania Grupy Członkowskiej.
- Zapoznanie z Regulaminem obrad Zebrania Grupy Członkowskiej.
- Wybór Prezydium Zebrania.
- Zapoznanie z porządkiem obrad.
- Wybór Komisji Uchwał i Wniosków (Wyborczej i Skrutacyjnej – dotyczy Gr. V).
- Sprawozdanie z działalności za 2008r.
- Rady Nadzorczej.

- Zarządu Spółdzielni.

- Rady Osiedla.

- Informacja o sposobie realizacji wniosków z Zebrania Grupy Członkowskiej.
- Dyskusja.
- Przedstawienie wyników pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2006 – 2007 i rok 2008 przeprowadzonej przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku.
- Omówienie „Planu Remontów na 2009 r.” i założenia do planu na rok 2010.
- Rozpatrzenie spraw, które mają być przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli, zgłaszanie wniosków w tych sprawach oraz zapoznanie z projektem porządku obrad Zebrania Przedstawicieli.
- Wybór przedstawiciela na Zebranie Przedstawicieli (dotyczy Gr. V).
- Rozpatrzenie wniosków zgłoszonych na Zebraniu Grupy Członkowskiej w sprawach objętych porządkiem obrad.
- Zakończenie obrad.

Zarząd SM „Pojezierze”

Regulamin Obrad Zebrania Sprawozdawczych Grup Członkowskich Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERZE” w Olsztynie

§ 1.

Zebrania Grup Członkowskich, zwane dalej „zebraniem” są organami Spółdzielni działającymi na podstawie: 1) art. 35 § 1 pkt 4 i art. 59 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.). 2) postanowień Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

§ 2.

Uprawnienia i zakres działania Grupy Członkowskiej określa § 54 ust.1 Statutu Spółdzielni.

§ 3.

Podziału członków spółdzielni na określone Grupy Członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni wg. stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbywają się Zebrania Grup Członkowskich.

W zebraniach mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni, wchodzący w skład danej grupy, po otrzymaniu mandatu wydawanego za okazaniem dokumentu tożsamości ze zdjęciem. W Zebraniu Grupy Członkowskiej nie mogą brać udziału członkowie z innych Grup Członkowskich.

Członkowie - osoby fizyczne mogą brać udział w zebraniu tylko osobiście. Prawa osób niepełnoletnich, względnie nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych, reprezentują na zebraniu ich przedstawiciele ustawowi. Członkowie - osoby prawne uczestniczą w zebraniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

Każdy członek może uczestniczyć tylko w jednym zebraniu i przysługuje mu tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów w Spółdzielni. Członków kwalifikujących się do kilku Grup Członkowskich, do jednej z Grup przyporządkowuje Zarząd Spółdzielni. W zebraniach mają prawo uczestniczenia członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

W zebraniach mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni, bez prawa udziału w głosowaniu.

§ 4.

Obrady Zebrania Grup Członkowskich otwiera członek Rady Nadzorczej, który zapoznaje obecnych z regulaminem Zebrania.

§ 5.

Otwierający obrady stwierdza prawidłowość zwołania zebrania i zarządza wybór Prezydium w składzie: przewodniczący zebrania, sekretarz i asesor. Osoba kandydująca musi wyrazić zgodę na kandydowanie. Głosowanie nad kandydaturą odbywa się indywidualnie.

Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali najwyższą ilość głosów.

Po dokonaniu wyboru Prezydium Zebrania Grupy Członkowskiej, dalsze prowadzenie Zebrania przejmują Prezydium zgodnie z porządkiem obrad.

§ 6.

Zebranie Grupy Członkowskiej wybiera trzyosobową Komisję Uchwał i Wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłaszanych wniosków i przedłożenia ich Zebraniu celem przegłosowania.

Komisja ze swego grona wybiera: przewodniczącego i sekretarza.

Z czynności Komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji.

Przewodniczący Komisji składa Zebraniu sprawozdanie z czynności Komisji. Za zgodą Zebrania funkcję Komisji Uchwał i Wniosków może pełnić Prezydium Zebrania.

§ 7.

Przewodniczący Zebrania Grupy Członkowskiej, otwierając dyskusję, udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Czas trwania wystąpienia nie może przekraczać 3 minut.

Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, przysługują prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia, bądź zajęcia stanowiska w kwestii poruszonych spraw.

Przewodniczący zwraca uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas 3 minut. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący odbiera głos.

Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, za wyjątkiem przedstawicieli organów, o których mowa w ust. 2.

W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:

przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerwy w obradach, kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie

dwaj mówcy; jeden za i drugi przeciw wnioskowi.

Wnioski oraz oświadczenia do protokołów winny być zgłaszane na piśmie i podpisane przez wnioskodawcę. Przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski złożone do Komisji Uchwał i Wniosków.

§ 8.

Zebranie Grupy Członkowskiej może podejmować uchwały i wnioski jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Zasada ta nie dotyczy przypadków rezygnacji, zrzeczenia się mandatu i ustania członkostwa w Spółdzielni. Zebranie Grupy Członkowskiej posiada zdolność do podejmowania uchwał i wniosków bez względu na liczbę obecnych na zebraniu.

Uchwały i wnioski podejmowane są zwykłą większością głosów.

Głosowanie odbywa się poprzez podniesienie ręki z mandatem opatrzonym pieczęcią Spółdzielni i podpisem osoby wydającej mandat. Na żądanie większości członków obecnych na zebraniu, przewodniczący zarządza głosowanie tajne w poszczególnych sprawach.

W głosowaniu jawnym oblicza się ilość głosów oddanych tylko „za” i „przeciw”, a Przewodniczący Prezydium ogłasza wynik głosowania.

§ 9.

Sprawy nie uregulowane niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium Zebrania Grupy Członkowskiej zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania oraz obowiązującymi postanowieniami Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego.

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zebrania Grupy Członkowskiej.

§ 10.

Z obrad Zebrania Grupy Członkowskiej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania Grupy Członkowskiej.

Protokoły z Zebrania Grup Członkowskich winny być przekazane Zarządowi Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zebrania.

Protokół Zebrania Grupy Członkowskiej powinien zawierać datę oraz stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania, ilość obecnych, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał i wniosków z podaniem liczby głosujących za daną uchwałą, bądź wnioskiem i liczbę głosujących przeciwko.

Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni.

§ 11.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.03.2009 r. Uchwałą Nr 58/5/2009.

**Rada Nadzorcza
SM „Pojezierze”**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Pojezierze” w Olsztynie z działalności za 2008 rok

Rada Nadzorcza działając na podstawie Statutu Spółdzielni i regulaminu Rady pracowała w 2008 roku w następującym składzie:

Prezydium Rady

Olga Mokra – Przewodnicząca

**Agnieszka Wróblewska
– Zastępca**

**Kazimierz Zakrzewski
– Sekretarz**

Maria Hałuszko – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Józef Gulmontowicz – Przewodniczący Komisji Technicznej

**Jolanta Przeborowska
– Przewodnicząca Komisji
Członkowsko - Mieszkaniowej
i Rozliczeń**

Członkowie Rady

Krystyna Adamowicz – Lepko

Róża Arentewicz

Janusz Gosztowt

Andrzej Milkiewicz

Józef Nakonieczny

Barbara Rudzis

Krzysztof Sekściński

Zenon Złakowski

Maria Żywicka

W 2008 roku Rada Nadzorcza na 22. protokołowanych posiedzeniach zgodnie ze swoimi kompetencjami podjęła 102. uchwały.

Sprawując funkcje nadzorczo – kontrolne analizowała w okresie sprawozdawczym:

- sprawozdanie o wyniku finansowym Spółdzielni za 2007 r.,
- stawki opłat za wywóz nieczystości,
- stawki opłat eksploatacyjnych

i funduszu remontowego,

- kalkulacje kosztów na poszczególnych rodzajach działalności gospodarczej i wynik finansowy na tej działalności,
- wykonanie planu remontów i analiza kosztów,
- efektywność prac związanych z wymianą i montażem wodomierzy w lokalach mieszkalnych,
- stawki opłat za dostarczenie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- postęp prac uwłaszczeniowych,
- zadłużenia na lokalach i skuteczność windykacji należności,
- założenia planu gospodarczo – finansowego zasobów mieszkaniowych na 2008 rok.

Przeprowadzona analiza ekonomiczna założeń do planu gospodarczo – finansowego na 2008 r. pozwoliła na poprawę efektywności w poszczególnych sektorach działalności Spółdzielni, obniżenie miesięcznych opłat za wywóz śmieci i stawek eksploatacyjnych.

Rada analizowała rozpoczęte w 2008 r. prace związane z remontami ciągów pieszych, nawierzchni asfaltowych i remont klatek schodowych, które nadal są kontynuowane. Do końca 2010 r. przewiduje się wykonanie remontu klatek schodowych we wszystkich budynkach mieszkalnych.

Na bieżąco śledziła realizację zapisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem postępu prac uwłaszczeniowych.

Rada wiele czasu i uwagi poświęciła sprawom odzyskiwania należności z tytułu ponoszenia opłat za lokale. Rozpatrywała sprawy członkowskie dotyczące zadłużenia na lokalach oraz skuteczność windykacji. Podejmowała uchwały w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków. W stosunku do zadłużonych

Spółdzielnia prowadziła postępowania windykacyjne poprzez własny dział windykacji oraz postępowania sądowe i komornicze. Działania windykacyjne spowodowały zahamowanie i jednocześnie nie notowany od wielu lat spadek zadłużenia na lokalach.

Ponadto podjęła uchwały w sprawie planu gospodarczo – finansowego utrzymania zasobów mieszkaniowych, planu remontów i modernizacji na 2009 rok.

Przyjęła wnioski z przeprowadzonej lustracji za lata 2006 – 2007 i badała sposób ich realizacji.

Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała sprawy istotne dla funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2008 Spółdzielnia miała płynność finansową, wywiązała się z założonego planu finansowego i rok zakończyła rekordowym w dziejach jej funkcjonowania zyskiem.

W ocenie Rady Spółdzielnia była zarządzana w sposób właściwy. O dobrym zarządzaniu świadczy osiągnięty zysk netto w wysokości 4.926.786,37 zł. na działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz opinia biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za 2008 r.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Zebrania Przedstawicieli o udzielenie absolutorium za 2008 rok członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierze” w Olsztynie**



Sprawozdanie z pracy Zarządu za rok 2008

**W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni
pracował w składzie:**

Wiesław Barański - Prezes

Roman Chodor - Zastępca Prezesa d.s. eksploatacji

Andrzej Mróz - Zastępca Prezesa d.s. technicznych

Zarząd na **40.** posiedzeniach podjął **739** decyzji i **491** uchwał. **108** uchwał dotyczyło określenia odrębnej własności lokali.

W wyniku wdrożenia mechanizmów skutecznego zarządzania, pomimo tendencji wzrostu opłat na rynku zarządzania nieruchomościami, dokonano obniżki:

- opłaty eksploatacyjnej w części zależnej od Spółdzielni średnio z **1,26 na 1,18 zł/m² p. u./ m-c t.j. o 6 gr, tj. o ok. 7 %.**

- opłaty stałej za dostarczenie energii cieplnej z **0,83 na 0,42 zł/m²p.u./m-c.**

Bez zmian od roku 2002 pozostał odpis za remonty, który wynosi **1,50 zł/m²p.u./m-c.**

Na działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej uzyskano zysk brutto w wysokości **5 440 141,37 zł, netto 4 926 786,37 zł.**

W efekcie działania programu oszczędnościowego uzyskano wymierne, dodatkowe korzyści finansowe. Na wypracowany zysk złożyły się między innymi niżej wymienione działania. Na skutek tych działań wpływy do spółdzielni w odniesieniu do roku 2005 zwiększyły się o kwoty:



fol. A. Wróblewska

- **467 444 zł** w wyniku powołania sekcji „Caloris” i jednocześnie rozwiązania umowy z firmą „Ecol” uzyskano oszczędności finansowe w wydatkach o **ok. 45 %**, oszczędność w zużyciu ciepła wyniosła **ok. 15 %** (w stosunku do roku 2007 zużycie energii cieplnej zmniejszono **ok. 7,5 %**),

- **192 850 zł** za dzierżawę sieci światłowodowej firmie „Vectra”, co stanowi wzrost o **ok. 30%**. W skali roku przychody wyniosły **596 550 zł**,

- **1 126 890 zł** z tytułu wzrostu wysokości czynszu najmu lokali usługowych, wzrost przychodów o **ok. 22%**.

Pod koniec roku zawarto umowę w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na wymianę przestarzałego parku maszyn w sekcji zieleni i gospodarki nieczystościami. W wyniku tej umowy Spółdzielnia uzyskała dofinansowanie w wysokości **1 935 206, 64**

zł. Umowa zrealizowana zostanie w roku 2009. Oczekiwane, pozytywne skutki przyniosło powołanie sekcji windykacji. Zadłużenie we wnoszeniu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, w stosunku do roku 2005 zmniejszyło się o kwotę **577 935 zł.** W sprawach dotyczących zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności Zarząd ustanowił siedmiu pełnomocników, którzy podpisali **1584** akty notarialne. Dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności **11.** działek o łącznej powierzchni **27.767 m²** za kwotę **247.748,46 zł.** Urząd Miasta udzielił Spółdzielni **90%** bonifikaty z tytułu przekształcenia gruntów w wysokości **2.229.736,14 zł.**

W ramach regulacji stanu prawnego gruntów znajdujących się w zasobach Spółdzielni w roku 2008 dokonano zamian gruntów z gminą Olsztyn, w wyniku których Spółdzielnia:

- nabyła **5** działek o łącznej pow. **2899 m²**
- zbyła **5** działek o łącznej pow. **4339 m²**

Działki zbyte na rzecz Gminy stanowią tereny zielone przyległe do nieruchomości stanowiących jej własność.

W ramach robót przewidzianych do wykonania w planie remontów na 2008 rok, oraz pozostałych prac, wykonano:

- siłami zewnętrznymi prace za kwotę **5.169.246,73 zł,**
- w ramach sił własnych:
 - Administracja Osiedla „Pojezierze” wykonała prace remontowe za kwotę **1.348.997 zł.**
 - Administracja Osiedla „Kormoran” wykonała prace remontowe za kwotę **1.515.515 zł.**

Najpoważniejszymi rzeczowymi wynikami realizacji prac było wykonanie **276.** miejsc postojowych o powierzchni **4011 m²**, remont chodników o powierzchni **4077 m²**, nawierzchni asfaltowych o powierzchni **11 085 m²** oraz rozpoczęcie remontów klatek schodowych.

W roku 2008 przeprowadzono pełną lustrację ustawową Spółdzielni za lata 2006 i 2007. Lustracja pozytywnie oceniła pracę Spółdzielni, nie stwierdzono nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu, wskazano na konieczność kontynuowania prac zmierzających do uzyskania prawa własności gruntu, uregulowania stanu prawnego nieruchomości oraz poprawy estetyki osiedli w zakresie remontów nawierzchni i klatek schodowych. Polityka remontowa Zarządu na najbliższe lata jest zbieżna z oceną lustracji i uwzględnia jej zalecenia.

**Wiceprezes ds Technicznych
Andrzej Mróz**

Sprawozdanie z działalności Działu Członkowsko - Mieszaniowego i Rozliczeń w roku 2008

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na koniec 2008 roku Spółdzielnia Mieszaniowa „Pojezierze” w Olsztynie liczyła **11 036**, członków.

Liczba mieszkań na koniec roku wynosiła **10.870** (łącznie z lokalami zastępczymi, usytuowanymi na ostatnich kondygnacjach budynków wielokondygnacyjnych).

Struktura mieszkań przedstawia się następująco:

- **2528** mieszkań (tj. 23,20% ogółu mieszkań) użytkowane na zasadzie odrębnej własności;
- **7413** mieszkań (tj. 68,20 % ogółu mieszkań) użytkowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- **716** mieszkań (tj. 6,60 % ogółu mieszkań) użytkowanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- **213** mieszkań (tj. 2,00 % ogółu mieszkań) użytkowanych na podstawie umowy najmu.

267 osób nie posiadało tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w tym: **252** z tytułu wykluczenia za posiadane zadłużenie czynszowe, **15** z tytułu samowolnie zajętego lokalu przez osoby, którym nie uznano roszczeń po byłym członku.

W okresie sprawozdawczym dokonano **2**, przekształcenia mieszkań spółdzielczych lokatorskich w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

II. GOSPODARKA LOKALAMI I DZIERŻAWA GRUNTÓW

1. Gospodarka Zasobami Mieszaniowymi

Zasoby Spółdzielni obejmują:

- **140** budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej **479.758 m²**, w tym:
 - **70** budynków na Osiedlu „Pojezierze” o powierzchni użytkowej **206.914 m²**
 - **70** budynków na Osiedlu „Kormoran” o powierzchni użytkowej **272.844 m²**
- **24** pawilony usługowo – handlowe o powierzchni użytkowej **40.171 m²**, w tym:
 - **555** garaży o powierzchni użytkowej **8.946 m²**
 - **94** boksy garażowe - o powierzchni użytkowej **496 m²**

Jesteśmy jedyną spółdzielnią w województwie, a zapewne jedną z nielicznych w kraju, w której z dniem 01.01.2008 r. średnia stawka eksploatacyjna w części zależnej od spółdzielni uległa zmniejszeniu o **6 groszy/m²** miesięcznie, t.j. o **7%**. Wysokość stawki jest określana odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Gospodarka lokalami użytkowymi i dzierżawa gruntów

Prowadzona przez Spółdzielnię polityka w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów i powierzchni reklamowych ma za zadanie:

- zapewnienie mieszkańcom naszych osiedli sieci handlowo – usługowej o zróżnicowanej strukturze branż,
- uzyskanie jak największych wpływów finansowych z tytułu prowadzonej w tym zakresie działalności.

Spółdzielnia posiada **40.171 m²** powierzchni lokali użytkowych, w tym:

- **31.805 m²** stanowią lokale użytkowe wynajmowane na działalność usługową, handlową, biblioteki, przychodnie zdrowia, apteki, biura itp.,
- **2.532 m²** stanowią lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- **5.834 m²** stanowią lokale wykorzystane na potrzeby własne Spółdzielni.

Spółdzielnia dzierżawiła grunty **41** podmiotom gospodarczym. Powierzchnia dzierżawionych gruntów wynosiła **10.818 m²**, w tym:

- **2.020 m²** pod pawilonami i kioskami prowadzącymi działal-

ność handlową i usługową,

- **8.798 m²** pod parkingami i pozostałe.

Ponadto Spółdzielnia dzierżawi grunt pod reklamy wolnostojące i wynajmuje powierzchnie na ścianach budynków, uzyskując dodatkowe źródło przychodów.

3. Zaopatrzenie w energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody

W 2008 roku Spółdzielnia zakupiła energię cieplną od:

Producent ciepła	Moc zamówiona	Zużycie ciepła	Ilość budynków
X	[MW]	[GJ]	[szt.]
Michelin Polska S.A.	36,000	286 946	133
MPEC sp. z o.o.	0,607	3 639	5

Budynek przy ul. Dworcowej 48 A zaopatrywany jest w energię cieplną produkowaną w lokalnej kotłowni gazowej, a w budynku przy ul. Kopernika 12AB funkcjonują indywidualne systemy grzewcze w poszczególnych lokalach. Do budynków: Kościuszki 81, Kopernika 10, Dywizjonu 303 6, Dywizjonu 303 7 i 9 energia cieplna jest dostarczana przez MPEC sp. z o.o.. Do pozostałych budynków Spółdzielni ciepło zakupione w Michelin Polska S.A. jest dostarczane własną siecią ciepłowniczą.

4. Rozliczenia indywidualne kosztów centralnego ogrzewania
We wszystkich budynkach Spółdzielni Mieszaniowej „Pojezierze” funkcjonuje indywidualny system rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.

5. Dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie było dostawcą wody i odbiorcą ścieków wszystkich budynków Spółdzielni. W roku 2008 PWiK Sp. z o.o. podwyższyło ceny za świadczone usługi. Podwyżka wyniosła prawie **10%**.

	Rok 2007	Rok 2008
Woda zł/m ³	2,46	2,46
ścieki zł/m ³	2,87	3,34
Razem zł/m ³	5,33	5,80

6. Energia elektryczna ogólnego użytku

Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami, koszty energii elektrycznej ogólnego użytku są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku obejmują:

- oświetlenie klatek schodowych, piwnic, obsługę dźwigów osobowych (odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku),
- oświetlenie terenu (jednolicie na wszystkie budynki mieszkalne, proporcjonalnie do ilości lokali w poszczególnych budynkach).

7. Konserwacja domofonów

Obsługą instalacji domofonowych zajmują się dwie firmy. Z ogólnej liczby 10 392. mieszkań posiadających domofony, **93 %** obsługuje firma „Wit-Czar”, natomiast **7% (758** mieszkań) firma Ireneusz Gruchała.

W czerwcu 2008 roku dokonano indywidualne rozliczenie opłat za domofon. Rozliczenie dotyczyło około **10** tys. mieszkań wyposażonych w instalację domofonową.

8. Rozliczenia indywidualne zużycia wody, energii elektrycznej ogólnego użytku i gazu

Zgodnie z obowiązującym prawem Spółdzielnia rozlicza koszty dostawy ww. mediów bezwynikowo. Oznacza to, że poniesione koszty rozdzielone są na mieszkańców danego budynku bez narzutów czy dopłat. Rozliczenia zużycia wody z lokatorami odbywają się co trzy miesiące, energii elektrycznej ogólnego użytku i gazu raz w roku.

9. Rozliczenie opłaty za zagospodarowanie nieczystości

Razem z rozliczeniem za energię elektryczną ogólnego użytku, gaz i domofon, w czerwcu 2008 r. dokonano indywidualnego rozliczenia opłat za gospodarowanie nieczystości. Porównano wydatki poniesione przez Spółdzielnię za wywóz nieczystości z naliczeniami dla lokatorów. Rozliczenie dotyczyło wszystkich mieszkań Spółdzielni.

III. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przeprowadziła 14. licytacji komorniczych, uzyskała 13. wyroków eksmisyjnych, w tym 8. z przyznanym lokalem socjalnym. Wystano:

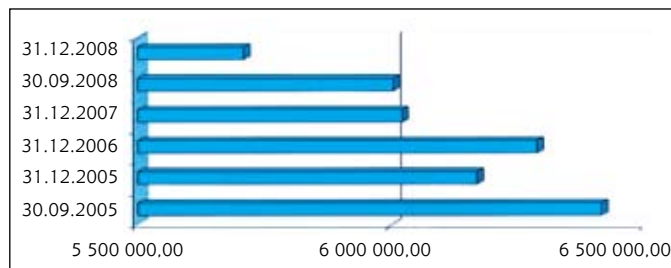
711 wezwań do zapłaty na kwotę **1.115.180,52 zł**,

480 wezwań przed wpisem do Krajowego Rejestru Długów na kwotę **1.992.965,63 zł**.

353 ostateczne przedsądowe wezwania do zapłaty na kwotę **2.245.765,09 zł**

Skierowano **397** spraw do sądu oraz **141** spraw do komornika, do Krajowego Rejestru Długów wpisanych zostało **237** dłużników z lokali mieszkalnych i użytkowych z kwotą zadłużenia **4.238.042,80 zł**. W wyniku działań windykacyjnych do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości **1.932.919,10 zł**.

Zadłużenie podstawowe w opłatach za lokale mieszkalne w okresie od września 2005 r. do grudnia 2008 r.



Podkreślić należy, że w porównaniu do roku 2007 zadłużenie na lokalach mieszkalnych **zmniejszyło się o 294 766,17 zł** i na dzień 31.12.2008r. wynosiło **5 710 343,65 zł** a na lokalach użytkowych, boksach, dzierżawie terenu i reklamie **zmniejszyło się o 473 023,11 zł** i na dzień 31.12.2008r. wynosiło **1 369 304,31 zł**.

Wiceprezes ds. Eksploatacji
Roman Chodor

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI PIONU TECHNICZNEGO ZA ROK 2008

I. W ramach robót przewidzianych do wykonania w Planie remontów na 2008 rok oraz pozostałych prac, wykonano **siłami zewnętrznymi** prace na kwotę: **5.169.246,73 zł**.

W celu wyłonienia wykonawców robót przeprowadzono 37 postępowań przetargowych. Podpisano 42 umowy o realizację robót remontowo – budowlanych. Wykonano między innymi następujące roboty: **Roboty ogólnobudowlane (główne zadania):** wykonanie zatok postojowych w łącznej ilości 276 miejsc postojowych, docieplenie stropodachów wentylowanych granulatem z wełny mineralnej w 37. budynkach (o pow. około 21.000 m²), remont chodników z wymianą na polbruk w ilości 4.077 m², remont nawierzchni asfaltowych dróg osiedlowych o pow. 11.085 m², remont 13. klatek schodowych w 5. budynkach, wymiana pokrycia dachowego z blachy trapezowej 2. budynków mieszkalnych przy ulicy Czeskiej, ogrodzenie 4. placów zabaw na terenie S-ni (Pana Tadeusza 16, Kołobrzeska 14 C, Dworcowa 47, Wyszyńskiego 24), w pomieszczeniach ogólnodostępnych (klatki schodowe, suszarnie, piwnice) wymieniono 136 szt. okien.

Z robót przewidzianych do wykonania w planie remontów na 2008 rok nie wykonano między innymi kompleksowego remontu 10. szt. wind – z powodu planów pozyskania na ten cel środków unijnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury 2007-2013. Z powodu braku zgody mieszkańców oraz braku dokumentacji projektowej nie wykonano 132. miejsc postojowych.

Roboty sanitarne:

- wymiana instalacji gazowej w budynkach ul. Wyszyńskiego 2 i ul. Wyszyńskiego 4,
- wymiana poziomów instalacji c.o. w budynku Wyszyńskiego 24,

- wymiana przyłącza i poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku Kołobrzeska 13 L.

Lokale usługowe:

remont pokrycia dachowego nad lokalami użytkowymi – 4 budynki (Pstrowskiego 27, 29, 33, Dworcowa 48 A), przebudowa szklarni na wiatę – Pana Tadeusza 22.

II. Projekty unijne

W dniu 31.12.2008 r. Spółdzielnia podpisała umowę z Warmińsko-Mazurską Agencją Rozwoju Regionalnego w Olsztynie jako instytucja pośrednicząca, na realizację projektu pt.: „**Ochrona terenów zielonych i poprawa bezpieczeństwa ekologiczno-sanitarnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie**”. W ramach realizacji projektu, którego wartość wynosi **3.992.816,00 zł** S-nia uzyska dofinansowanie zakupu ze środków UE w wysokości **1.935.206,64 zł**.

III. Uwłaszczenia

Dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 11. działek o łącznej powierzchni 27.767 m² za kwotę 247.748,46 zł. Urząd Miasta udzielił S-ni 90% bonifikaty z tytułu przekształcenia gruntów w wysokości 2.229.736,14 zł.

Od dnia 20.10.2005r. dokonano przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów o pow. 377.349 m², co stanowi 48 % pow. zasobów Sp-ni.

W ramach prac geodezyjnych niezbędnych do ustanawiania odrębnych własności lokali, S-nia wystąpiła do Wojewody o zwrot kosztów powyższych prac w kwocie 138.331,63 zł, z której to kwoty uzyskano refundację w wysokości: **100.876,00 zł**. W ramach regulacji stanu prawnego gruntów znajdujących się w zasobach S-ni w roku 2008 dokonano zamian gruntów z gminą Olsztyn, w wyniku których:

- S-nia nabyła 5 działek o łącznej pow. 2899 m² za kwotę 574.513,82 zł,
- S-nia zbyła 5 działek o łącznej pow. 4339

m² za kwotę 319.558,10 zł,

- w rozliczeniu S-nia zapłaciła Gminie Olsztyn kwotę: 254.955,72 zł.

Sukcesywnie dokonywano regulacji stanu prawnego nieruchomości. Dokonano ponad 210 zmian w Księgach Wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków.



fol. A. Wróblewska

W 2008 roku Zarząd podjął 107 uchwał w sprawie określenia odrębnej własności lokali.

Zostało podpisanych 1584 umów przeniesienia własności lokali, z czego 850 dotyczyło przekształcenia w odrębną własność z prawa spółdzielczego lokatorskiego, a 734 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

IV. Sprawy różne

W roku 2008 zostaliśmy „zasypani” bardzo liczną korespondencją. Wpłynęło łącznie 1717 pism, na które zostały udzielone odpowiedzi i wyjaśnienia.

Przygotowywano materiały do spraw sądowych: 25 spraw związanych z „uwłaszczeniami”. We wszystkich w/w sprawach zakończonych prawomocnymi wyrokami pozwy przeciwko S-ni zostały odrzucone; - 13 spraw sądowych dotyczących sporów z wykonawcami robót budowlanych.

W 2008 roku uzyskano od wykonawców robót kary w wysokości: **561.213,94 zł**.

Wiceprezes ds. Technicznych
Andrzej Mróz

Sprawozdania z działalności administracji osiedli

Administracja Osiedla „Pojezierze” wykonała następujące prace remontowe za kwotę 1.348.997,30zł:

1. Roboty ogólnobudowlane

Remont klatki schodowej i korytarzy w budynku przy ul. Kołobrzeskiej 13 L. Remont podestów zewnętrznych w wejściach do budynków: ul. Kołobrzeska 14C; ul. Kołobrzeska 23; 28; ul. Pana Tadeusza 2; 9; 13; 14; 15; 16; 18; ul. Dworcowa 41. Remont dolnej komory zsykowej ul. Westerplatte 10. Naprawa elewacji od strony zaplecza ul. Kołobrzeska 27. Izolacja pionowa ścian piwnic ul. Pana Tadeusza 11. Adaptacja pomieszczenia na suszarnię ul. Głowackiego 4B. Malowanie pomieszczeń suszarni ul. Kołobrzeska 14B, wózkowni ul. Kołobrzeska 13A; ul. Westerplatte 4. Naprawa kominów ul. Kołobrzeska 13F. Wykonanie płyt fundamentowych pod śmietniki ul. Dworcowa 11; ul. Dworcowa 39; ul. Kościuszki 81. Likwidacja ciągów pieszych asfaltowych ul. Dworcowa 21. Wymiana pokrycia dachowego śmietników wolnostojących ul. Pana Tadeusza 13; 16; 17; 18. Remont śmietnika ul. Kołobrzeska 27. Naprawa schodów zewnętrznych ul. Kołobrzeska 18. Miejscowe przełożenie trylinki ul. Dworcowa 16.

2. Roboty sanitarne i elektryczne

Wymiana poziomów wody w piwnicach ul. Pana Tadeusza 3; 5; 7; 8; 10; 15; 17; 20; ul. Dworcowa 19; 27; 41. Wymiana instalacji gazowej ul. Pana Tadeusza 13. Remont przykanalika kanalizacji deszczowej ul. Kołobrzeska 13; Remont instalacji elektrycznej IX p ul. Dworcowa 12; 14; 16; 18. Wymiana instalacji elektrycznej oraz remont sali ul. Pana Tadeusza 6 w Klubie „Akces”. Wykonanie zamknięć śmietników wolnostojących ul. Westerplatte 4; 12; ul. Kołobrzeska 20; ul. Kołobrzeska 13A-D; ul. Świtezianki 1; ul. Pana Tadeusza 11; 17. Remont instalacji elektrycznej klatki schodowej ul. Kołobrzeska 22.

3. Remonty bieżące w ramach zgłoszeń

Ogółem w 2008 r. przyjęto i zrealizowano **8269** zgłoszeń, w tym: roboty budowlane – **844**; hydrauliczne – **2930**; ślusarskie – **1199**; stolarskie – **429**; elektryczne – **2867**.

**Kierownik AO Pojezierze
Wiesława Tańska**

Administracja Osiedla „Kormoran” wykonała następujące prace remontowe za kwotę 1 515 515,03 zł:

1. Roboty budowlane

Remonty podestów przed klatkami schodowymi ul. Białoostocka 2; ul. Dworcowa 51; 62; 66; 67; 81; 83; ul. Czeska 18; 22; ul. Piłsudskiego 58; ul. Wyszyńskiego 2; 4; 6; 8. Docieplenie szczytów na przesunięciu brył budynków ul. Dywizjonu 303 /7; 303 /9. Remonty obiektów małej architektury ul. Czeska 26; ul. Dworcowa 34; 53. Remonty chodników ul. Dworcowa 45; 61; ul. Żołnierska 22. Remonty śmietników ul. Dworcowa 36; 59; 61; ul. Pstrowskiego 17; 25; ul. Wyszyńskiego 8; 10; ul. Piłsudskiego 54 i 54A. Remonty elementów zewnętrznych budynków: elewacje, zadaszenia, wejścia itp. ul. Dworcowa 44; 45; 47; 53; 57; 58; ul. Piłsudskiego 54; ul. Wyszyńskiego 2 ABC; ul. Pstrowskiego 21. Remonty łączników: elewacje nawierzchnie, itp. ul. Dworcowa 51; 45; ul. Wy-

szyńskiego 4; 12. Likwidacja skutków osiadania posadzek w piwnicach ul. Dworcowa 65. Malowanie wiatrolapów ul. Pstrowskiego 9; 11. Remonty pomieszczeń ogólnodostępnych: piwnice, suszarnie, klatki schodowe itp. ul. Pstrowskiego 17; 19; ul. Wyszyńskiego 10; 16; ul. Piłsudskiego 58; ul. Żołnierska 22; ul. Dworcowa 59; 61; 81; 58; ul. Czeska 18; 22; 26; ul. Dywizjonu 303 /6. Remonty nawierzchni, elementów betonowych itp. ul. Pstrowskiego 31; 33. Remonty urządzeń i ogrodzeń boisk ul. Wyszyńskiego 2; 6; ul. Dworcowa 69. Remonty elementów ślusarskich ul. Piłsudskiego 54; ul. Dworcowa 55; 59; 64; 66; 69; ul. Wyszyńskiego 6; 10; ul. Żołnierska 22; 29. Wymiana krawężników przy ulicy i śmietniku ul. Dywizjonu 303 /6; 303 /7; 303 /9. Likwidacja skutków pożaru ul. Wyszyńskiego 28; ul. Żołnierska 20/131. Remonty pomieszczeń w Klubie „AGORA” ul. Żołnierska 45A. Remonty placu składowego i pomieszczeń w siedzibie Administracji Osiedla „Kormoran” ul. Wyszyńskiego 20.

2. Roboty sanitarne i elektryczne

Wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją ul. Dworcowa 64; 67; 73; 75; 79; ul. Piłsudskiego 58; ul. Pstrowskiego 17; 19. Wymiana zaworów podpiwnicznych na cyrkulacji ciepłej wody ul. Dworcowa 47; 53;



57. Montaż wodomierzy w pomieszczeniach gospodarczych ul. Żołnierska 20; 25; ul. Dworcowa 64; 69; 34; ul. Pstrowskiego 25; 29. Wymiana poziomów centralnego ogrzewania ul. Wyszyńskiego 16. Remonty kanalizacji sanitarnej ul. Dworcowa 50; 83; 64; ul. Żołnierska 43. Wymiana grzejników w sali tanecznej w Klubie „AGORA”. Wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych lokali mieszkalnych ul. Dworcowa 67; 69; 71; 73; 75; 77; 79. Wykonanie podłączenia elektrycznego do szlabanu parkingu ul. Dworcowa 58 i 48A. Remonty oświetlenia zewnętrznego osiedla ul. Dworcowa 57; 59; 61; 63; 64; 66; ul. Pstrowskiego 13; 17; 31; ul. Żołnierska 19; 43.

3. Remonty bieżące w ramach zgłoszeń

Ogółem w 2008 r. przyjęto i zrealizowano w Osiedlu „Kormoran” **8424** zgłoszeń, w tym: instalacyjnych - **3870**; budowlanych - **1670**; ślusarskich - **1026**, elektrycznych - **1852**.

**Kierownik AO Kormoran
Alina Kopczyńska**

KOMUNIKAT

Informujemy mieszkańców Spółdzielni, że od 1 lipca br. uruchomione zostaną nowe numery kont bankowych na przelewy miesięcznych opłat. Znajdziecie je Państwo w aktualnych książeczkach, które niebawem trafią do waszych rąk. Nowością będzie to, że właściciele garaży otrzymają dwie osobne książeczki: do opłat za mieszkanie i za garaż. Uprzejmie prosimy o dokonywanie opłat na właściwe numery kont.

Jeszcze więcej remontów

Rozszerzenie zakresu rzeczowo - finansowego planu remontów na 2009 rok

Lp.	Adres	Rodzaj i zakres robót
1	2	3
1	Częstkowy remont nawierzchni asfaltowych	
	Osiedle "Pojezierze"	Remonty częściowe nawierzchni asfaltowych
	Osiedle "Kormoran"	
2	Remonty i modernizacje dźwigów	
	ul. Pana Tadeusza 7	Remont dźwigów (napęd)
	ul. Pstrowskiego 13	Remont dźwigów - wymiana chwytaczy
	ul. Dworcowa 83	Wymiana dźwigu - 1 szt.
	ul. Żołnierska 21	Wymiana dźwigów osobowych - 1 szt.
	ul. Żołnierska 23	Wymiana dźwigów osobowych - 2 szt.
	ul. Kołobrzeska 13H	Remont windy - wymiana napędu (po pożarze)
	ul. Kołobrzeska 14A	Wymiana dźwigów w budynku - 2 szt.
	ul. Kołobrzeska 14B	Wymiana dźwigów w budynku - 2 szt. Remont windy (1 kl.) - wymiana wciągarki
3	Remonty klatek schodowych	
	ul. Kołobrzeska 13B	Remont klatek schodowych - prace z Planu remontów 2008
	ul. Kołobrzeska 14C	Remont klatek schodowych - prace z Planu remontów 2008
	ul. Pana Tadeusza 8	Remont klatek schodowych (kl. II) - prace z Planu remontów 2008
	ul. Pana Tadeusza 11	Remont klatek schodowych (kl. II,III,IV,VII) - prace z Planu remontów 2008
	ul. Pana Tadeusza 14	Remont klatek schodowych - prace z Planu remontów 2008
	ul. Czeska 26	Remont klatek schodowych
	ul. Pana Tadeusza 16	Ułożenie gresów na klatkach schodowych budynków niskich
	ul. Pstrowskiego 33	
	ul. Dworcowa 41	
	ul. Dworcowa 45	
	ul. Dworcowa 51	
	ul. Dworcowa 55	
	ul. Dworcowa 63	
	ul. Wyszyńskiego 12	
	ul. Kołobrzeska 14 C	
	ul. Pana Tadeusza 15	
	ul. Wyszyńskiego 6	
	ul. Wyszyńskiego 10	
	ul. Pana Tadeusza 9	
	ul. Pana Tadeusza 20	
	ul. Pana Tadeusza 18	
	ul. Pstrowskiego 19	
4	Wymiana okien	
	ul. Kołobrzeska 7	Wymiana okien w piwnicach
	ul. Kołobrzeska 14A	
	ul. Kołobrzeska 14B	
	ul. Westerplatte 10	
	ul. Pana Tadeusza 5	
	ul. Piłsudskiego 55A,B Grotha 27	
	ul. Głowackiego 4A,B	
	ul. Dworcowa 14	
	ul. Dworcowa 16	
	ul. Dworcowa 18	
	ul. Czeska 26	
	ul. Dworcowa 53	
	ul. Dworcowa 57	

W grudniowym numerze „Echa” przedstawiliśmy Państwu obszerny materiał ukazujący zakres prac remontowych zaplanowanych na rok bieżący. Dzisiaj prezentujemy rozszerzenie zakresu planu remontów. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, podjęła uchwałę deklarując na ten cel kolejne środki, tym razem w wysokości **4 mln 985 tys. zł**. Pieniądze te zapewnią m.in. zwiększenie liczby i zakresu remontów klatek, naprawę usterkowanych pokryć dachowych, remonty i wymianę dźwigów, okien piwnicznych oraz budowę zatoczek postojowych.

Lp.	Adres	Rodzaj i zakres robót
1	2	3
4	Wymiana okien	
	ul. Pstrowskiego 13	Wymiana okien w piwnicach oraz suszarniach na XI p.
	ul. Dworcowa 34	
	ul. Dworcowa 42	
	ul. Wyszyńskiego 24	
	ul. Wyszyńskiego 26	
	ul. Wyszyńskiego 28	
	ul. Żołnierska 21	
	ul. Żołnierska 23	
	ul. Żołnierska 29	
	ul. Żołnierska 35	
5	Ogrodzenie placów zabaw	
	ul. Pana Tadeusza 12	
	ul. Pana Tadeusza 17	
6	Wymiana pokrycia dachowego	
	ul. Czeska 20	Wymiana pokrycia dachowego z blachy trapezowej
	ul. Czeska 24	
	ul. Czeska 26	
	ul. Pstrowskiego 17	Wymiana pokrycia dachowego z papy
7	Zasoby S-ni	Uzupełnienie wyposażenia placów zabaw
8	Roboty sanitarne	
	ul. Kołobrzeska 14A	Wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody
	ul. Kołobrzeska 14B	
	ul. Wyszyńskiego 6	Wymiana instalacji gazowej z wyprowadzeniem liczników na klatki schodowe
	ul. Żołnierska 31	Wymiana pionów zimnej i ciepłej wody oraz pionów kanalizacyjnych
	ul. Żołnierska 33	
9	Wykonanie zatok postojowych i utwardzenia poboczy	
	ul. Kołobrzeska 23	Wykonanie zatoki postojowej (ok. 5 miejsc)
	ul. Dworcowa 54 - Żołnierska 41	Wykonanie miejsc postojowych - 2 szt.
	ul. Dworcowa 36	Wykonanie nowych miejsc postojowych (ok. 8szt.) , remont ciągu komunikacyjnego i wykonanie chodnika
	ul. Pana Tadeusza 16	Wykonanie zatoki postojowej (ok. 5 miejsc)
	ul. Pana Tadeusza 14	Wykonanie zatoki postojowej - 3 miejsca
	ul. Pana Tadeusza 10	Wykonanie zatoki postojowej - ok. 6 miejsc
	ul. Wyszyńskiego 6	Wykonanie zatoki postojowej (2 miejsca) + utwardzenie pobocza i remont nawierzchni przy śmietniku
	ul. Wyszyńskiego 12	Wykonanie zatoki postojowej - ok. 6 miejsc
	ul. Pana Tadeusza 5 - Dworcowa 19	Wykonanie miejsc postojowych (10 szt.) i chodnika
	ul. Pstrowskiego 19	Utwardzenie pobocza przy drodze
	ul. Dworcowa 59	
	ul. Żołnierska 29	
	ul. Żołnierska 21	
10	Remonty śmietników	
	ul. Dworcowa 45	
	ul. Dworcowa 79	
	ul. Wyszyńskiego 12	

Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta dla Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

Przeprowadziłem badanie załączonego sprawozdania finansowego za 2008 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z siedzibą w Olsztynie przy ul. Kołobrzeskiej 13, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **251.409.506,18 zł**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w kwocie **4.926.768,37 zł** i zamykający się zmianą stanu produktów - zmniejszenie – **2.347.264,91 zł**
4. zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę – **59.416.608,46 zł**
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku, wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **4.250.156,33 zł**
6. dodatkowe informacje i objaśnienia
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiada kierownik jednostki. Moim zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziłem stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz.694),
2. norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowałem i przeprowadziłem w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozda-

niu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważam, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

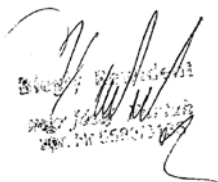
Moim zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie na dzień 31 grudnia 2008 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku,
- b. sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

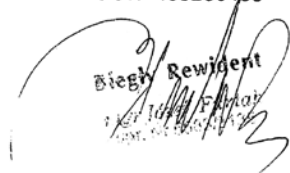
Lublin, dnia 21 marca 2009 roku

Biegły Rewident
przeprowadzający badanie



PODMIOT UPRAWNIONY

Badanie Sprawozdania Finansowego
Podmiot Uprawniony 13-740
1-806 Lublin, ul. Westerplatte 7
REGON 430268433



Wnioski z pełnej lustracji przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie w dniach 05.03.2009 r. – 30.04.2009 r.

- Po zarejestrowaniu Statutu dokonać aktualizacji unormowań wewnętrznych (poszczególnych regulaminów) w celu zachowania spójności formalnej i merytorycznej tych dokumentów.
- Rozważyć możliwość zmiany statusu mieszkań pozostających w najmie w lokale z prawem odrębnej własności.
- Dokonać aktualizacji majątku trwałego Spółdzielni i wprowadzić odpowiednie korekty w księgach rachunkowych (w majątku trwałym i kapitałach własnych Spółdzielni).
- Przyspieszyć prace związane z opracowaniem i uchwaleniem kompleksowego regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

- Opracować i zatwierdzić regulamin gospodarki remontowej ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia i wydatkowania funduszu.
- Kontynuować działania w celu wykupu z odpowiednią bonifikatą od Gminy Olsztyn pozostałych gruntów użytkowanych na zasadzie wieczystej dzierżawy.
- Kontynuować działania zmierzające do zapewnienia terminowej realizacji złożonych przez członków wniosków o ustanowienie odrębnych własności lokali.
- Podjąć odpowiednie działania formalne i organizacyjne w celu dalszej poprawy stanu nawierzchni ciągów pieszych.
- Stosować wszystkie dopuszczone prawem działania zmierzające do wyegzekwowania należności od osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi na rzecz Spółdzielni.
- Nasilić działania informacyjne w zakresie praw i obowiązków członków oraz możliwości ich udziału w pracach organów samorządowych Spółdzielni.

Walczymy o każdą złotówkę

Rozmowa z Markiem Wajsprychem szefem Sekcji Windykacji SM Pojezierze

Praktycznie nie ma w Polsce spółdzielni mieszkaniowej, która nie borykałaby się z problemem zadłużenia spółdzielców. Wychodząc z założenia, że status dłużnika nie jest czynnikiem nobilitującym, chciałabym się dowiedzieć, w jaki sposób SM Pojezierze stara się windykować swoje należności. Czy jest na to jakaś uniwersalna recepta? Jak to robi Pańska Sekcja?

Przyjąłem taką zasadę: poprzez wysyłanie wielu upomnień, a dodam, że nigdy nie poprzestajmy na jednym czy nawet dwóch pismach, staramy się doprowadzić do spotkania z zadłużonym mieszkańcem spółdzielni. Realizujemy taki indywidualny program dla każdego, bo na ogół każda sprawa jest inna – różni się wysokością zadłużenia, przyczyną tego zadłużenia, czyli szeregiem wielu uwarunkowań, które trzeba wziąć pod uwagę. Naszą intencją nie jest zastraszanie człowieka znajdującego się w kłopotliwej sytuacji. Każdego traktujemy taktownie, staramy się pomóc. Udzielamy informacji, proponujemy sprawdzone rozwiązania. Droga do komornika czy nakazu eksmisji jest naprawdę długa. Dziennie odwiedza nas ok. 10 osób. Właśnie takimi metodami udało nam się w zeszłym roku zmniejszyć zadłużenie o ponad 200 tys. zł. W interesie mieszkańców naszej spółdzielni walczymy o każdą złotówkę.

To nie jedyna metoda mająca na celu zmniejszanie ryzyka powstawania przeterminowanych należności, które są prawdziwą zmurą większości spółdzielni?

To prawda. Dobre efekty daje również wywieszenie na klatkach schodowych informacji o ogólnym zadłużeniu, a także ze wskazaniem, że są mieszkania, których właściciele są zadłużeni na więcej niż 1000 zł. Oczywiście z uwagi na ustawę o ochronie danych osobowych nie możemy podać w tym komunikacie numeru konkretnego mieszkania, ale ustawa nie zabrania nam przekazania takiej informacji w przypadku, gdy przyjdzie do nas lokator z tej samej klatki, wylegitymuje się i zażąda ujawnienia danych. Muszę powiedzieć, że takie siły sąsiedzkie są często bardzo pomocne. Ludzie lepiej ze sobą zaznajomieni mają więcej możliwości wzajemnego oddziaływania. Szczegółowe informacje o wysokości zadłużeń można uzyskać w biurze spółdzielni przy ul. Kołobrzeskiej 13, w pokojach 120 lub 321.

Wiem, że pewnym straszakiem na niepoprawnych dłużników jest Krajowy Rejestr Długów.

Zgadza się. Mieszkańcy reagują najszybciej, gdy zagraża im wpisanie do Rejestru. Sam fakt wpisu jeszcze niewiele by może zmienił, ale są tego dalsze konsekwencje – obostrzenia, albo wręcz niemożliwość uzyskania kredytu bankowego, uruchomienia jakiegś usługi np. w ramach telefonii komórkowej. I właśnie te sankcje sprawiają, że ludzie szybko spłacają swoje zadłużenie, albo przynaj-

miej podejmują konkretne działania w tym kierunku. Najczęściej dotyczy to osób o zaległościach rzędu 1000 – 2000 zł. Wielcy dłużnicy są na tę presję bardziej oporni. W zeszłym roku do KRKRD wpisano 112 dłużników zalegających łącznie ponad 650 tys. zł, a wykreślono 12, którzy uregulowali należności w wysokości 133 tys. zł. W rejestrze KRKRD znajduje się 237. dłużników - mieszkańców naszej Spółdzielni.

Jeśli jednak nie skutkują rozmowy indywidualne, anonse na klatkach schodowych, czy nawet wpis do rejestru, co można zrobić więcej, aby wyegzekwować należności?

Następny krok to przekazanie sprawy do sądu, co kończy się wydaniem wyroku eksmisyjnego, bądź egzekucją komorniczą. W zeszłym roku odbyło się czternaście licytacji komorniczych. Spółdzielnia posiada 86 wyroków eksmisyjnych, z czego większość – 61 – z przyznaniem lokalem socjalnym. Wprawdzie miasto zabezpiecza te lokale stopniowo od 6 do 10 rocznie, ale dzięki podpisanej korzystanej umowie ratusz refunduje koszty eksploatacyjne opłat czynszowych za osoby czekające na lokal socjalny. Np. w styczniu br. była to suma ponad 16 tys. zł, a w marcu już przeszło 17 tys. zł – z 46 do 51 wzrosła bowiem liczba lokatorów, którym przyznano mieszkanie socjalne.

Jakie są efekty podejmowanych przez Sekcję działań?

W wyniku naszych działań w roku 2008 bardzo wyraźnie spadło zadłużenie. Chciałbym zwrócić uwagę na fakt, o czym może nie wszyscy wiedzą, że ustanowienie odrębnej własności lokalu sprawia, że sytuacja prawna członka Spółdzielni jest inna niż posiadacza lokatorskiego prawa do mieszkania. Zaczynają go bowiem dotyczyć przepisy związane z prawem własności i Spółdzielnia może podejmować w takich przypadkach postępowanie na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji należności z nieruchomości. Istnieje taka możliwość, że po uzyskaniu z sądu orzeczenia z klauzulą wykonalności Spółdzielnia może ustanowić wpis do hipoteki dla lokali, które posiadają urzędzoną księgę wieczystą. Oczywiście inną konsekwencją prawomocnego wyroku jest przekazanie go komornikowi w celu wyegzekwowania długu.

Jak już wspomniałam na wstępie dług to żadna przejmność dla dłużnika, zwłaszcza, że często powodem są różne sprawy losowe. Z pewnością różni są także dłużnicy.

Przyczyny zadłużeń są różne. W wielu wypadkach mają charakter patologiczny i dotyczą osób, bądź całych rodzin z tzw. marginesu społecznego. Są również sytuacje kryzysowe: brak pracy, dłuższa choroba. Nad takimi sprawami pochylamy się z największą troską. Bywa też, że mamy do czynienia z ludźmi, którzy po prostu nie chcą pracować i tyle. Zdarza się, że rachunków nie płacą, nawet po parę miesięcy, ludzie naprawdę dobrze sytuowani. Po wielokrotnych wezwaniach przychodzą i uiszczają jednorazowo należność rzędu np. 5 tys. zł, a za jakiś czas znowu wracają do poprzednich praktyk. Nie wiem, jak to wytłumaczyć.

Rozmawiała
Bożena Ulewicz

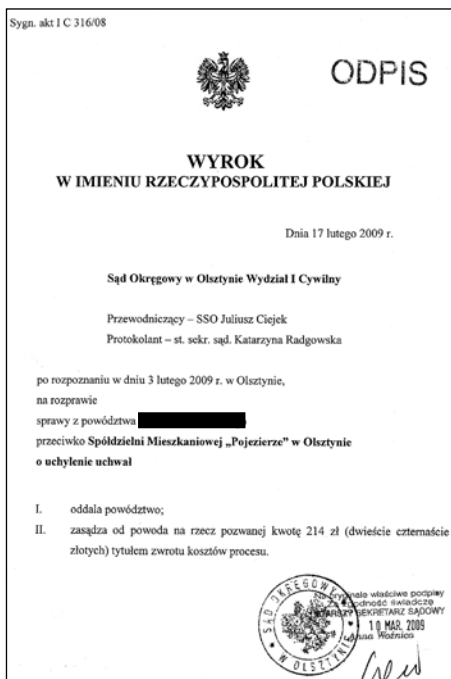
Komentarz do wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z 17 lutego 2009 roku

Pozwem z 26 czerwca 2008 r., po ostatecznym sprecyzowaniu zakresu żądania, zaskarżone zostały przez jednego z członków Spółdzielni dwie uchwały Zebrania Przedstawicieli, tj. uchwała dotycząca udzielona absolutorium prezesowi Zarządu oraz uchwała dotycząca zmian w Statucie Spółdzielni. Uzasadnieniem dla takiego żądania było twierdzenie, że uchwały te zostały podjęte przez Zebranie Przedstawicieli poprzedzone Zebraniem Członkowskich, które zostały zorganizowane z naruszeniem prawa, co miało mieć wpływ na treść tych uchwał. Mianowicie w kwietniu 2008 r. złożony został wniosek o wprowadzenie do porządku obrad Zebrań Grup Członkowskich wniosku o odwołanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli i wybór nowych przedstawicieli, a Zarząd nie wprowadził tych zmian do porządku obrad wszystkich Grup, lecz tylko dwóch z nich - zgodnie ze Statutem.

W ocenie Sądu Okręgowego w Olsztynie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd ten stwierdził, że parytet 1/5 członków danej Grupy, którzy mogli wprowadzić okre-

ślony punkt do porządku obrad został spełniony w Grupach II i IV. W związku z tym prawidłowym było wprowadzenie określonych spraw do porządku obrad tych Grup, które spełniły statutowe wymogi. Sąd stwierdził nadto, że Spółdzielnia, dokonując zwołania Zebrań Grup Członkowskich, jak i rozstrzygając w przedmiocie wniosków spółdzielców o wprowadzeniu zmian do porządku obrad tych grup nie uchybiła procedurze regulującej te zagadnienia. Wobec tego poszczególni przedstawiciele byli prawidłowo umocowni, a Zebranie Przedstawicieli było zdolne do podejmowania ważnych uchwał. Reasumując Sąd wskazał, że zaskarżone uchwały nr 6/2008 i 17/2008 są zgodne z przepisami prawa, Statutu, nie naruszają dobrych obyczajów, nie godzą w interesy Spółdzielni, a także nie mają na celu pokrzywdzenia jej członków. Z „kronikarskiego obowiązku” należy poinformować, że w części dotyczącej uchwały w sprawie absolutorium dla prezesa Zarządu, wyrok jest jeszcze nieprawomocny. Z treścią wyroku w całości możecie się Państwo zapoznać odwiedzając witrynę internetową Spółdzielni: www.smp.olsztyn.pl

(hm)



Już jesienią ubiegłego roku olsztyński monopolista śmieciowy ZGOK (Zakład Gospodarki Odpadami Komunalnymi) – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (a może raczej z nieograniczoną nieodpowiedzialnością?) zapowiedział 10. firmom wożącym olsztyńskie odpady dużą podwyżkę opłat za przyjęcie śmieciowej galanterii do „stacji transferowej” przy ul. Lubelskiej. Stacja transferowa to uczona nazwa przesyponni śmieci miejskich eksportowanych dalej na wysypisko w bratnim województwie mazowieckim.

Eksport naszych śmieci to nie tylko zarobek dla firmy USKOM z Mławy, ale także eksport tzw. opłaty marszałkowskiej do bogatszego województwa mazowieckiego. Kilka słów wyjaśnienia – opłata marszałkowska to rodzaj podatku płaconego za wywiezienie śmieci na wysypisko. Opłata ta w ostatnich latach gwałtownie rośnie i sięga już 100 zł za tonę. Podatek ten, to wynik polityki Unii Europejskiej, która w ten sposób chce nas zmusić do minimalizacji ilości odpadów składowanych na wysypisku, przy jednoczesnym zwiększeniu śmieci ponownie wykorzystanych poprzez recykling materiałowy lub energetyczny. Opłata marszałkowska zasila fundusz na inwestycje proekologiczne województwa, w którym śmieci są składowane. Wywożąc odpady pod Mławę zubożamy nasz warmińsko-mazurski fundusz na ekologię. Ostatnia podwyżka opłat w Olsztynie miała miejsce dokładnie dwa lata temu. Wówczas zamknięto podolsztyńskie wysypisko w Łęgajnach, śmieci powędrowały do wspomnianej Mławy, a mieszkańcy zaczęli płacić o 130 % więcej. Teraz mamy „powtórkę z rozrywki”.

fot. A. Wróblewska



Aby zmniejszyć ilość odpadów przekazywanych do ZGOK kupiliśmy rębarkę do gałęzi

Jest pomysł, a ma on bodajże z 10 lat, aby po wydaniu ok 500 mln zł spalać śmieci z Olsztyna i 40. okolicznych gmin w nowej ciepłowni na Tracku. Pomysłodawcy liczą na 50 % udziału przychylnej takim rozwiązaniom Unii Europejskiej. Osobiście do tego pomysłu podchodzę z pewnym sceptycyzmem. Od ponad 15 lat

radni miejscy udają, że radzą nad utylizacją rosnącej góry śmieci – w tym przypadku swoje „zasługi” położyli rajcowie wszystkich opcji politycznych – lecz nikt się nie wychylił. Piszę ten felietonik 5 maja. Przy uchu gra mi publiczne Radio Olsztyn, i cóż ja słyszę? „W roku ubiegłym włoska mafia zarobiła na czysto na śmieciach 7 miliardów euro” Zszokowany nie słuchałem dalej. To już nie narkotyki, nie papierosy, nie stręczycielstwo – obecnie złotym interesem są śmieci. A naszej władzy śmierdzą?

Śpieszę wyjaśnić dlaczego zwracam głowę mieszkańców Pojezierza tym tematem. Dość powszednim – wszak wszyscy potrafimy „produkować” śmieci i to perfekcyjnie. Oto spółdzielnia otrzymała niedawno dwa pisma, jedno od samego Pana Prezydenta Miasta Olsztyn, drugie od zarządu ZGOK-u. Oba zapowiadają wzrost opłat za przyjęcie śmieci do „stacji transferowej” o ponad 60 %. Dodatkowo ZGOK zapowiada wprowadzenie opłat za odbiór odpadów posegregowanych (to te pojemniki na szkło, plastyki i aluminium,

(Nie)polityczny „pachnący” problem?

oraz makulaturę). Dotychczas, od niepamiętnych czasów, śmieci posegregowane odbierane były przez ZGOK nieodpłatnie. Najdrożej przyjdzie nam płacić za plastyki, najtaniej za szkło (wiadomo plastyk mało waży).

Szybko dokonałem kilku niezbyt skomplikowanych obliczeń i wyszło, że jeżeli pozostałe warunki (np. ilość śmieci, czy liczba mieszkańców) nie ulegną znaczącej zmianie, to w spółdzielni wzrost ceny dla mieszkańca wyniesie ok. 50 %. Coś się nie zgadza - i tak wzrost będzie mniejszy, bo spółdzielnia sama wywozi nieczystości. Nasze usługi są tanie, jednocześnie dbamy o ich wysoką jakość. W ubiegłym tygodniu zakupiliśmy dwie nowe śmieciarki, w czerwcu kupimy samochód z agregatem do mycia i dezynfekcji pojemników (pierwszy w województwie). Aby zmniejszyć ilość odpadów przekazywanych do ZGOK w 2007 r. kupiliśmy rębarkę do gałęzi, a mamy ich rocznie kilkadziesiąt ton. Teraz zamiast wywozić gałęzie na wysypisko i płacić 200 zł/tonę, a od jutra 315 zł, przeznaczamy wióry na klomby osiedlowe, lub na opał. Podobnie robimy ze skoszoną trawą i liśćmi, które przekazujemy do kompostowania. Część trawy pozostaje na trawnikach jako nawóz. Maszyny koszące, podobnie jak wyżej wymieniony sprzęt, zakupiliśmy w tym roku z dofinansowaniem unijnym. Wszystkie te działania pozwoliły na obniżkę opłat „za śmieci” od 1.09.2008 r. o 90 groszy na osobę miesięcznie.

Mimo, że brak systemowych rozwiązań w śmieciowej sprawie wynika z grzechu zaniechania naszych radnych i kolejnych prezydentów, to rachunki zapłacimy my - mieszkańcy osiedli spółdzielczych, oraz pozostali obywatele grodu nad łąną. Myślę, że w najbliższym czasie wrócimy do śmieciowego tematu. Będziemy wówczas znali konkretne kwoty. Napiszemy też o tym, co mieszkańcy mogą zrobić dla zmniejszenia kosztów. Wiemy, że w stosunku do włodarzy miasta niewiele, ale jednak warto próbować.

Roman Chodor

Przy świątecznym stole

Jak co roku w Agorze odbyło się tradycyjne śniadanie wielkanocne zorganizowane dla samotnych seniorów - mieszkańców Osiedla Kormoran. Przy świątecznym stole zasiadło ponad 100 osób. Życzenia w imieniu Zarządu Spółdzielni złożył wiceprezes Roman Chodor, a posiłek poświęcił ksiądz proboszcz Andrzej Pluta. Obecna była również kierownik AO Kormoran Alina Kopczyńska.



fot. A. Wróblewska

SPÓŁDZIELCZY DOM KULTURY „AGORA”

ul. Żołnierska 45a, Tel. 089/533-43-99

Majowe propozycje

24.05 - Bal w Klubie Seniora „Jarzębina”
25.05, godz. 17.00 - „Dla naszych Mam”
- koncert z okazji Dnia Matki

29.05 - „Nordic Walking” z Pojezierzem
Zapraszamy mieszkańców na imprezę plenerową połączoną z marszem (Nordic Walking) i pieczeniem kiełbasek. Zbiórka chętnych ok. godz. 17.00 po wstępnym zgłoszeniu udziału w klubie Agora do dnia 26.05. Uczestnicy imprezy płacą tylko za kiełbaski.

Czerwiec dla dzieci

1.06 - Impreza z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka

Dyskoteka z konkursem „Mini you can dance”. Impreza ma charakter otwarty i jest formą zabawy, skierowana do dzieci i młodzieży w wieku 7-13 lat, których pasją jest taniec. Uczestnicy zaprezentują swoje umiejętności z różnych form tańca. Finaliści otrzymają dyplomy i drobne upominki. Zgłoszenia uczestników do dnia 26.05. Regulamin dostępny w biurze Domu Kultury „Agora”.

5.06 - „Agora dla przedszkola”- IMPREZA DLA DZIECI Z OSIEDLA KORMORAN

17.06, godz. 17.00 - „Dla naszych przyjaciół”. Koncert podsumowujący rok Kulturalno - Oświatowy 2008/2009 z udziałem zespołów artystycznych z SDK Agora.

Wakacje z Agora

Spółdzielczy Dom Kultury „Agora” zaprasza dzieci spędzające wakacje w mieście na imprezy organizowane w ramach „Akcji Lato”. Mają one charakter nieodpłatny i będą organizowane w okresie 29.06 -14.08 od wtorku do piątku w formule zawodów, konkursów, wyjść plenerowych, zabaw dydaktycznych oraz zajęć zachęcających do rozwoju własnych uzdolnień.

W każdy poniedziałek - godz. 10.00 „1000 gier i zabaw” - gry i zabawy stolikowe.

Od wtorku do piątku - godz. 10.00 imprezy o charakterze: sportowym, plastycznym, tanecz-

nym i inne (szczegółowy plan imprez dostępny na tablicy ogłoszeń SDK Agora).

W ramach Akcji „Lato” Dom Kultury Agora organizuje w sierpniu dwa obozy warsztatowo-wypoczynkowe: w Bęsi - dla tancerzy Pracowni Tańca Pryzmat oraz w Kamitach - dla tancerzy KTT Power Dance.

EKSPLOZJA RUCHU

Dom Kultury Agora zaprasza dzieci i młodzież do udziału w projekcie „Eksplozja Ruchu” realizowanym przy współpracy Urzędu Miasta Olsztyn oraz Klubu Tańca Sportowego „Power Dance”. W ramach projektu w okresie lata zapraszamy w dniach **27.07 - 07.08.2009** na **bezpłatne zajęcia** promujące ruch i rozwój własnych uzdolnień. W programie zajęcia sportowo-rekreacyjne dla dzieci, na siłowni dla młodzieży, zajęcia z tańca towarzyskiego, współczesnego, Disco, Hip Hop, tańca klasycznego, Salsy. Rekreacja poprzez ruch to doskonały sposób na spędzanie wolnego czasu i zadbanie o własne zdrowie i kondycję fizyczną. „Zdrowo i przyjemnie” to propozycja Agory dla wszystkich aktywnych oraz chętnych nauczyć się czegoś nowego i odnaleźć swoją pasję. Szczegółowe informacje i zapisy chętnych do udziału w zajęciach przyjmuje biuro klubu Agora do dnia 10.07. Ilość miejsc w grupach ograniczona. Decyduje kolejność zgłoszeń (tel. 089 5334399). Zapraszamy!

NORDIC WALKING

Marsze i ćwiczenia z kijami dla osób w każdym wieku. Zajęcia będą prowadzone na terenie lasów miejskich Olsztyna. Zapewniamy profesjonalny sprzęt i opiekę instruktora. Jedyną rzeczą potrzebujesz, to wygodne buty i dobre chęci. Zapisy i dodatkowe informacje w Domu Kultury AGORA w godzinach 9.00 - 20.00, tel. 089 533-43-99. Zapraszamy!

NASZE OSTATNIE SUKCESY W TURNIEJU O PUCHAR PRZESZA

4 kwietnia w Domu Kultury Agora Spółdzielni Mieszkaniowej Pojezierze w Olsztynie odbył się Turniej Tańca Disco „SM Pojezierze' 2009” o Puchar Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej Pojezierze w Olsztynie. Do Olsztyna zjechali najlepsi tancerze z regionu, którzy pasjonują się tańcem disco i hip hop. W siedmiu kategoriach startowało prawie 150. tancerzy reprezentujących m.in. kluby taneczne: TAN z Nidzicy, Mragowo, REMMIC z Lidzbarka War-



Nagrody wręczył wiceprezes Andrzej Mróz

mińskiego i Olsztyna, ATUT z Jezioran, KLEKS z Gdańska, SOLTARE z Olsztyna, STEP i BEST z Olsztyna, CREA DANCE z Olsztyna, Szkoła Mistrzów Tańca Pavlovic, WIKA z Olsztyna. Gratulujemy zwycięzcom! Wszystkim uczestnikom natomiast życzymy dalszych sukcesów w tańcu. W tegorocznej edycji turnieju Puchar Prezesa SM Pojezierze trafił do tancerki z Klubu TAN z Nidzicy, Alicji Smolińskiej, która okazała się największą indywidualnością taneczną turnieju.

PRYZMAT NA KONFRONTACJACH TANECZNYCH

W dniach 27-29.03 w Koninie odbyły się X Jubileuszowe Ogólnopolskie Konfrontacje Tańca Współczesnego. Na formułę Konfrontacji składają się warsztaty taneczne, prezentacje konkursowe oraz spektakle pokazowe. Warsztaty w technice tańca współczesnego prowadzone były przez jury Konfrontacji: Miho Iwata (Japonia), Katarzyna Skawińska (Kraków) oraz Karolina Garbacik i Julia Dondziło (Białystok). 7 choreografii (180. tancerzy) zaprezentowanych zostało w dwóch kategoriach: miniaturowych do 10 min. lub w kategorii spektakli tanecznych 10-30 min. W każdej kategorii konkursowej jury przyznało nagrodę główną oraz wyróżnienia. I tutaj, wielkie brawa dla reprezentacji Olsztyna. Pracownia Tańca PRYZMAT z Domu Kultury Agora zaprezentowała się w najnowszej choreografii „512 RAM”, zdobywając wyróżnienie w kategorii miniaturowych. PRYZMAT działa dopiero od 2007 roku, a w Konfrontacjach uczestniczył po raz pierwszy. Serdecznie gratulujemy i życzymy kolejnych tanecznych sukcesów!

Tekst: Maria Nowikowska
Fot.: Rafał Ziółkowski

SPÓŁDZIELCZY DOM KULTURY „AKCES”

ul. Pana Tadeusza 6a,
tel. 089/534-18-82

16 kwietnia w Spółdzielczym Domu Kultury „Akces” gościliśmy samotnych mieszkańców osiedla „Pojezierze” na Spotkaniu Wielkanoc-



nym. Nastrojowy program artystyczny, w którym wystąpiły maluchy z Klubu Smyka oraz zespoły, gitary klasycznej i wokalny z Pałacu Młodzieży, umilił atmosferę Wielkanocnego Śniadania. Na spotkanie zostało zaproszonych 130 osób.

28 kwietnia w naszym klubie odbył się VII Osiedlowy Festiwal Piosenki Dziecięcej p.t. „Tęczowy Koncert”. Podczas występów przy mikrofonie zaprezentowało się 29 małych artystów. Jury przyznało miejsca i wyróżnienia, wręczyło nagrody rzeczowe i dyplomy. W czasie obrad jurorów utalentowane maluchy wspólnie uczestniczyły w zabawach muzyczno - ruchowych.

Spółdzielczy Dom Kultury „Akces” zaprasza dzieci w wieku szkolnym na PÓŁKOLONIE' 2009

I TURNUS: 29.06 – 10.07

II TURNUS: 13.07 – 24.07

III TURNUS: 27.07 – 7.08

IV TURNUS: 10.08 – 14.08

(1 tydzień) w godz. 7.30 – 15.30 (opieka pedagoga)

W programie: wycieczki, zajęcia artystyczne i zabawowo-sportowe. Forma zajęć - odpłatna. Ilość miejsc ograniczona. Zapisy i bliższe informacje w SDK „Akces”, Olsztyn, ul. Pana Tadeusza 6a, tel. 089/534-18-82, w godz. 8.00 - 20.00 od poniedziałku do piątku.

Podczas wakacji zapraszamy dzieci i młodzież z naszego osiedla na imprezy otwarte pod hasłem „WAKACJE MŁODYCH ODKRYWCÓW”, które odbywać się będą we wtorki i czwartki o godz. 10.00. Wstęp wolny.

Natomiast dorosłych mieszkańców zapraszamy w lipcu na zajęcia AEROBICU, poniedziałki i środy o godz. 18.45.

W sierpniu zapraszamy maluchy w wieku przedszkolnym od 3 do 6 lat na zajęcia „Wakacyjnego Klubu Smyka”. Cztery razy w tygodniu, od wtorku do piątku, w godzinach 10.00-13.30. Forma odpłatna. Zapisy w klubie.

Tekst: Barbara Nowotka
Fot.: Patrycja Piotrowska