

NASZ BIULETYN

Numer 137

LISTOPAD - GRUDZIEŃ 2011 r.

Kolportaż bezpłatny. Rozprowadzanie do każdego mieszkania na osiedlu, oraz w placówkach handlowych w naszych zasobach.
Nakład: 5.600 egz.

W listopadowo - grudniowym numerze przedstawiamy:

- | | |
|---|----|
| 1. Wyniki działalności Spółdzielni za 2011 rok (prognoza) i zamierzenia na 2012 roku. | 2 |
| 2. Rozmowa z Panem Kazimierzem Trzpilem – ustępującym Prezesem Zarządu Spółdzielni | 7 |
| 3. Podziękowania dla Pana Kazimierza Trzpiła | 18 |
| 4. Z prac Rady Nadzorczej | 19 |
| 5. Komunikat | 20 |
| 6. Ogłoszenia i reklamy | 21 |



*Nadchodzące Święta Bożego Narodzenia
niosą ze sobą wiele radości oraz refleksji dotyczących
minionego okresu i planów na nadchodzący Nowy Rok.
W tych wyjątkowych dniach chcę życzyć Państwu
wiele zadowolenia i sukcesów z podjętych wyzwań.*

Burmistrz Karczewa
Władysław Dariusz Łokietek

1. Wyniki działalności Spółdzielni za 2011 rok (prognoza) i zamierzenia na 2012 roku.

Zbliża się koniec roku 2011 i pragniemy Państwu przedstawić w sposób syntetyczny przybliżone wyniki działalności Spółdzielni za ten mijający rok oraz podstawowe zamierzenia na rok 2012.

1. Program prac inwestycyjnych

W roku 2011 Spółdzielnia zakończyła realizację budynku mieszkalnego na osiedlu „Ługi”, który został odebrany od wykonawcy w miesiącu sierpniu i poszczególne lokale zostały przekazane ich właścicielom do wykańczania i urządzania. Jest to budynek o 32-ch mieszkaniach wraz z niezbędnym urządzeniem terenu (drogi, chodniki, miejsca parkingowe, plac zabaw, zieleń, oświetlenie itp.).

Wszystkie mieszkania w tym budynku zostały sprzedane i do końca grudnia br. zostaną spisane akty notarialne przenoszące ich własność na poszczególnych nabywców.

Budynek realizowany był przez Spółdzielnię na zasadach deweloperskich i po spisaniu aktów notarialnych powstanie wspólnota mieszkaniowa, która będzie funkcjonowała z uwzględnieniem przepisów ustawy o własności lokali a Spółdzielnia będzie sprawowała Zarząd tą nieruchomością.

Jednocześnie Spółdzielnia rozpoczęła w m-cu wrześniu br., realizację kolejnego budynku na osiedlu „Ługi” w Otwocku o 28-miu mieszkaniach. Zakończenie realizacji tego budynku przewidziane jest w m-cu wrześniu 2012 roku. W budynku tym pozostało do sprzedaży kilka lokali mieszkalnych i jest on realizowany na podobnych zasadach jak poprzednie trzy budynki na tym osiedlu.

W m-cu listopadzie br. Spółdzielnia rozpoczęła realizację następnego ostatniego w tym rejonie budynku mieszkalnego na osiedlu „Ługi”, który pla-

nowany jest do zakończenia w 2013 roku. Bliższe informacje na temat warunków zakupu mieszkań w tych 2-ch budynkach można uzyskać w biurze Spółdzielni tel. 779-42-27 i na naszej stronie internetowej www.otwockasm.com.pl

2. Program prac remontowych i naprawczych

Wydatki na remonty i naprawy w roku 2011 w skali Spółdzielni łącznie ze spłatą kredytów na docieplenie budynków zaciągniętych w latach ubiegłych stanowiąc będą kwotę ca 5,3 mln. zł. w tym na spłatę kredytów ca 1,0 mln. zł.

Przyjęty na rok 2011 program prac remontowych został w zasadzie w pełni zrealizowany. W ramach tego programu wykonano następujące podstawowe prace:

- docieplono 4 budynki mieszkalne wraz z robotami towarzyszącymi (4 budynki na osiedlu „Ługi” – Andersa 1, 3, 5, 7),
- dokonano naprawy pokryć dachowych na 7-miu budynkach,
- pomalowano 19 klatek schodowych,
- wykonano wiele napraw i remontów we wszystkich osiedlach (chodniki, naprawy balkonów, naprawy instalacji elektrycznych, drzwi wejściowych, okien w piwnicach i na klatkach schodowych, montaż nowych skrzynek pocztowych, naprawy w wyniku zaleceń kominiarskich, naprawy i przebudowa altanek śmietnikowych oraz wiele napraw będących wynikiem dewastacji i zniszczeń na terenie osiedli i w budynkach,
- dofinansowano dla mieszkańców wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Potrzeby remontowe w naszych osiedlach wynikające zarówno z przeglądów stanu technicznego budynków, z postulatów mieszkańców, Rad Osiedlowych są ciągle znacznie wyższe od możliwości finansowych Spółdzielni, wynikających ze stanu środków finansowych funduszu remontowego i dlatego wszystkie potrzeby i postulaty nie mogą być w pełni realizowane.

Należy przypomnieć, że zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od 2008 roku wydatki na remonty winny być bilansowane z przychodami na ten cel w ramach poszczególnych nieruchomości, czyli w ramach pojedynczych budynków bądź zespołów kilku budynków. Oznacza to, że kosztowniejsze prace remontowe w budynkach muszą być w znacznej swojej części finansowane przez mieszkańców tego budynku, poprzez dodatkowe wpłaty na fundusz remontowy.

W roku 2012 Spółdzielnia zamierza kontynuować program dociepleń budynków określony uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i uchwałami Rady Nadzorczej. Planujemy docieplenie kolejnych 5-ciu budynków na osiedlu „Ługi” przy ul. Lecha 1, 3, 5, 7, 9.

Poza programem dociepleń kolejnych budynków planowane są na rok przyszły naprawy i wymiany pokryć dachowych w tym znaczący zakres tych prac w budynku przy ul. Matejki 5a, remonty i naprawy balkonów, malowanie części klatek schodowych, naprawy i wymiany chodników, remonty altanek śmietnikowych, naprawy po przeglądach kominiarskich i wiele innych drobnych napraw w osiedlach i w budynkach.

Łącznie na rok 2012 w skali Spółdzielni planowane są wydatki na remonty, naprawy i spłaty kredytów za docieplenie budynków w kwocie 5,1 mln zł. z tego na spłaty kredytów 0,6 mln zł.

Środki finansowe na pokrycie tych wydatków pochodzić będą z następujących źródeł:

- wpłaty na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych według obowiązującej obecnie stawki 1,10 zł za 1 m² p.u.m. miesięcznie - 3,4 mln zł.
- kredyt bankowy na docieplenie 5-ciu budynków przy ul. Lecha - 1,4 mln zł.
- dodatkowe wpłaty na fundusz remontowy od lokali w budynkach przewidzianych do docieplenia w 2012 roku - 0,3 mln zł.

Szczegółowy zakres planowanych na 2012 rok remontów i napraw w poszczególnych osiedlach zostanie przekazany Administracjom i Radom Osiedli do końca br.

3. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i związane z tym opłaty eksploatacyjne

Zamknięcie bilansowe wyników Spółdzielni za rok 2011 i tym samym ustalenie ostatecznych wielkości kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni nastąpi w I kwartale 2012 roku.

Z szacunków wynikających z dotychczasowego kształtowania się poniesionych kosztów można przewidywać, że powinny być one utrzymane w granicach zbliżonych do wielkości planowanych.

Przychody, które uzyskane zostaną w 2011 roku na pokrycie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, pochodzące w głównej mierze z opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże (bez opłat za centralne ogrzewanie), nie pokryją w pełni poniesionych w tym okresie kosztów.

Nadwyżka kosztów nad przychodami powinna utrzymać się na poziomie przyjętym w planie na 2011 r. i zostanie ona pokryta z przychodów uzyskanych przez Spółdzielnię z pozostałej działalności gospodarczej (działalność deweloperska, obsługa wspólnot itp.).

Pragniemy przypomnieć, że dla zmniejszenia nadwyżki kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi od m-ca listopada 2011 roku zwiększona została w niektórych nieruchomościach podstawowa stawka opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych od 0,10 do 0,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie tj. o 7%.

W trakcie 2011 roku uległy również zmianom (zwiększeniu) opłaty za wywóz śmieci (od 1.02.2011 r. o 0,48 zł za 1 osobę miesięcznie tj. o 5 %) za dostawę wody i odbiór ścieków (od 1.08.2011 r. o 1,63 zł. (Otwock) – 1,66 zł (Karczew) za 1 m³ tj. o 19%).

Zmiany opłat eksploatacyjnych, jakie miały miejsce w 2011 roku były wynikiem zmiany cen i taryf usług świadczonych przez firmy na rzecz Spółdzielni, (wywóz śmieci, dostawa wody, energia elektryczna, usługi konserwacyjne, podatki od nieruchomości, ubezpieczenia, sprzątanie itp.).

Trzeba, więc podkreślić, że zdecydowana większość kosztów związanych z utrzymaniem budynków i osiedli jest niezależna bądź tylko w niewielkim stopniu zależna od spółdzielni.

Spółdzielnia jest jedynie pośrednikiem w poborze wielu należności od właścicieli lokali i przekazywania tych należności do odpowiednich jednostek czy urzędów.

Z różnych zapowiedzi i prognoz wynika, że w roku 2012 należy spodziewać się kolejnych podwyżek cen i opłat, mających wpływ na koszty utrzymania i obsługi budynków i osiedli spółdzielczych (zapowiadane podwyżki cen gazu, energii elektrycznej, wywozu śmieci). Zarząd Spółdzielni nie przewiduje wprowadzenia zmian w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w I-szym półroczu 2012 roku poza zapowiedzianą od 1.02.2012 roku podwyżką opłat za wywóz śmieci o ca 5 %.

Ewentualne zmiany opłat eksploatacyjnych zostaną wprowadzone w II-gim półroczu 2012 r. i zależne będą od cen, taryf i opłat, jakie określą dostawcy poszczególnych usług.

Oddzielnym problemem są usługi ciepłownicze związane z ogrzewaniem naszych osiedli i podgrzewaniem wody (osiedle „Ługi”). Z przykrością należy stwierdzić, że ceny zakupu ciepła od naszych obcych dostawców (OZEC Otwock i KPEC Karczew) rosną systematycznie od wielu lat. Podobne zjawisko, choć w mniejszym zakresie występuje również w kosztach wytwarzania i dostawy ciepła przez nasze własne kotłownie osiedlowe.

Głównym powodem wzrostu kosztów ogrzewania są rosnące ceny zakupu gazu, czy węgla (osiedle „Ługi”). Dla przykładu można podać, że w ostatnim okresie wprowadzone były następujące zmiany (zwiększenie) taryfowych cen zakupu ciepła od naszych dostawców:

1) **OZEC Otwock od 1.08.2008 r. o 18,7%**

od 1.12.2008 r. o 7,8%

od 1.11.2010 r. o 3,2%

od 1.01.2011 r. o 7,2%

od 1.09.2011 r. o 10%

Tak, więc od sierpnia 2008 do września 2011 r. ceny zakupu ciepła od OZEC Otwock wzrosły narastająco o ponad 50 %.

2) **KPEC Karczew od 1.12.2008 r. o 23,5%**

od 1.05.2009 r. o 6,2 %

od 1.07.2010 r. o 5,4%

od 1.11.2011 r. o 4%

W okresie od grudnia 2008 r. do listopada 2011 r. ceny zakupu ciepła od KPEC Karczew wzrosły narastająco o ponad 40 %.

W miesiącu czerwcu 2010 r. wzrosły ceny zakupu gazu dla naszych własnych kotłowni o 5,2% a w m-cu wrześniu 2010 o kolejne 6,4 %, w lipcu 2011 o 12,7%. Wzrost cen gazu od kwietnia 2008 do lipca 2011 wyniósł ponad 50%.

Utrzymywanie się od dłuższego czasu tendencji wzrostowych cen zakupu ciepła od naszych dostawców i kosztów wytwarzania ciepła w naszych własnych kotłowniach osiedlowych musi prowadzić do wzrostu kosztów a tym samym i opłat za ogrzewanie mieszkań w poszczególnych osiedlach.

Przeprowadzone i prowadzone przez Spółdzielnię w dalszym ciągu przedsięwzięcia mające na celu ograniczenie zużycia ciepła przez budynki (docieplenia budynków, wymiany stolarki okiennej, regulacje instalacji c.o.) nie zrekompensują w pełni rosnących od wielu lat cen zakupu i wytwarzania ciepła.

Dla zrównoważenia zaliczkowych opłat za ogrzewanie poszczególnych budynków z rosnącymi kosztami ich ogrzewania, zwiększone zostały od 1.11.2011 r. zaliczkowe opłaty za lokale mieszkalne dla około 88 % budynków. Podwyżka opłat ryczałtowych za ogrzewanie mieszkań obowiązywać będzie od 1.02.2012 r.

Wysokość podwyżek zaliczkowych opłat została zróżnicowana w zależności od kształtujących się kosztów ogrzewania poszczególnych budynków i wynosi od 0,10 zł do 0,50 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie. Opłaty ryczałtowe w poszczególnych budynkach są wyższe od opłat zaliczkowych o 30%.

W rezultacie dokonanych zmian w zaliczkowych opłatach za ogrzewanie mieszkań w poszczególnych budynkach opłaty te kształtują się od 2,40 zł do 3,90 zł za 1 m² miesięcznie. Są to opłaty zaliczkowe, a ich rozliczenie na-

stąpi po zakończeniu sezonu grzewczego 2011/2012 i podobnie jak w latach ubiegłych wystąpią zapewne zwroty i dopłaty do wniesionych zaliczek.

Wprowadzone podwyżki opłat zaliczkowych i ryczałtowych za centralne ogrzewanie powinny zrównoważyć planowane do poniesienia koszty energii cieplnej poszczególnych budynków w okresie rozliczeniowym trwającym od lipca 2011 do czerwca 2012 roku. Nie oznacza to, że nie będzie zwrotów czy dopłat dla pojedynczych lokali.

4. Podsumowanie

Przedstawiona w sposób syntetyczny prognoza wyników działalności Spółdzielni za rok 2011, wskazuje, że koszty za ten okres ukształtują się na poziomie zbliżonym do wielkości planowanych.

Program prac inwestycyjnych i remontowych zostanie wykonany zgodnie z przyjętymi założeniami. Stan finansów Spółdzielni jest korzystny i stabilny.

Niepokojącym zjawiskiem są rosnące ceny i koszty niektórych usług (np. ceny gazu, energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, wywozu śmieci itp.) co może mieć niekorzystny wpływ na koszty a tym samym na niektóre elementy opłat eksploatacyjnych za utrzymanie naszych budynków i osiedli.

Zarząd Spółdzielni

2. Rozmowa z Panem Kazimierzem Trzpilem – ustępującym Prezesem Zarządu Spółdzielni

Jak informowaliśmy w poprzednim numerze Naszego Biuletynu – Prezes Zarządu Naszej Spółdzielni Pan Kazimierz Trzpil odchodzi w miesiącu grudniu na emeryturę.

W wyniku przeprowadzonego przez Radę Nadzorczą postępowania konkursowego – funkcję Prezesa Zarządu od 1-ego stycznia 2012 roku obejmuje Pan Józef Smorąg dotychczasowy Wiceprezes Zarządu.

Z Panem Kazimierzem Trzpilem redakcja Biuletynu przeprowadziła rozmowę o tych minionych latach jego prezesowania w Spółdzielni i obecnej sytuacji Spółdzielni. Oto relacja z tej rozmowy.

1. Prezesem Zarządu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej został Pan wybrany w sierpniu 1999 roku. Jakie były początki sprawowania tej funkcji.

Obowiązki Prezesa Zarządu przejąłem od Pana Leszka Grzedy, którego prezesowanie było dłuższe niż moje Niezależnie od bieżących obowiązków –

pilnie zapoznawalem się ze stanem poszczególnych zagadnień będących przedmiotem działalności Spółdzielni, a przede wszystkim, co uznawalem i uznaję za szczególnie istotne w działalności spółdzielni, podobnie jak i każdej firmy, aspektami ekonomicznymi i stanem jej finansów. Ocena stanu istniejącego łącznie z unormowaniami prawnymi wynikającymi z obowiązujących przepisów ustawowych i regulaminów wewnętrznych stanowiły podstawę do dalszego racjonalnego prowadzenia spraw spółdzielni i jej gospodarki finansowej.

Niestety już wkrótce po objęciu funkcji Prezesa Zarządu w m-cu grudnia 2000 roku została uchwalona przez Sejm ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która w sposób gruntowny zmieniła zasady funkcjonowania spółdzielni. Ustawa ta w następnych latach była wielokrotnie nowelizowana z tym, że istotne jej zmiany zostały wprowadzone nowelizacją z 2007 roku.

W pewnym uproszczeniu i skrócie można powiedzieć, że te nowe unormowania ustawowe obligowały Spółdzielnię do dokonania podziału geodezyjnego w ramach poszczególnych osiedli na tzw. nieruchomości obejmujące zespoły budynków i przyporządkowane im grunty. W ramach tych utworzonych nieruchomości dokonywane były i są przekształcenia własnościowe lokali mieszkalnych w tzw. odrębną własność z ułamkowym udziałem we własności gruntu przy preferencyjnych zasadach finansowych. Niezależnie od zmieniających się spraw własnościowych lokali od 2008 roku wszelkie rozliczenia kosztów i opłat eksploatacyjnych (utrzymania) osiedli i budynków łącznie z remontami prowadzone są w ramach utworzonych nieruchomości, a nie jak to było poprzednio poprzez uśrednianie w skali całej Spółdzielni.

Wszystkie te zmiany stwarzały konieczność dostosowania zasad organizacyjnych i ekonomicznych funkcjonowania Spółdzielni do zmieniających się unormowań.

Myślę, że niezależnie od oceny wielu kontrowersyjnych zmian ustawowych, zakwestionowanych w części również przez Trybunał Konstytucyjny, udało się naszej Spółdzielni sprostać wymaganiom ustawowym i dostosować jej gospodarkę do zmienionych uwarunkowań prawnych i ekonomicznych.

2. Przejdźmy teraz do syntetycznego przeglądu i oceny dokonań Spółdzielni w tych minionych 12-tu latach pełnienia przez Pana funkcji Prezesa Zarządu.

Zacznę od działalności inwestycyjnej. Spółdzielnia nasza jest już jedną z niewielu prowadzących działalność inwestycyjną poprzez budowę kolejnych budynków mieszkalnych. W latach 1999 – 2011 oddanych zostało do użytku 10 budynków wielorodzinnych o 408 mieszkaniach, przy czym od 2009 roku realizowane są one na zasadach deweloperskich z pewną marżą zysku, przeznaczoną głównie na dofinansowanie kosztownego programu dociepleń budynków.

Dla przypomnienia powiem, że te 10 budynków mieszkalnych zrealizowanych w latach 1999 – 2011 to:

- 3 budynki na osiedlu „Warszawska”,
- 1 budynek na osiedlu „Zygmunta”,
- 6 budynków na osiedlu „Ługi”.

Dodać przy tym należy, że ceny budowanych przez Spółdzielnię mieszkań były niższe od oferowanych przez innych inwestorów w naszym rejonie i to, co jest istotne szczególnie w ostatnich latach wszystkie mieszkania realizowane w systemie deweloperskim były sprzedane przed zakończeniem ich budowy.

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna przy zachowaniu racjonalnych zasad ekonomicznych przynosiła Spółdzielni wymierne korzyści ekonomiczne.

Następnym ważnym działaniem Spółdzielni w latach 1999 – 2011 było konsekwentne i systematyczne prowadzenie programu termomodernizacji budynków mieszkalnych obejmującego docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów, wymianę stolarki okiennej, wymianę drzwi zewnętrznych a także regulację instalacji centralnego ogrzewania. W latach tych programem termomodernizacji objęto 113 budynków mieszkalnych. Realizowany on był przy udziale preferencyjnych, częściowo umorzonych kredytów bankowych. Pozwoliło to Spółdzielni na znaczące zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło w zmodernizowanych budynkach, co sprawiło, że mimo systematycznego wzrostu taryf opłat za jego zakup (od OZEC Otwock i KPEC Karczew) opłaty za ogrzewanie mieszkań rosły w mniejszym stopniu aniżeli wspomniane taryfy.

Nie bez znaczenia jest również poprawa estetyki i trwałości elementów konstrukcyjnych budynków. Oczywiście trzeba mieć świadomość, że dla utrzymania estetyki elewacji docieplonych budynków konieczna będzie po pewnym okresie czasu renowacja tych elewacji. Jednak koszty renowacji tych elewacji nie są zbyt wysokie.

Poza programem prac termomodernizacyjnych prowadzone były sukcesywnie prace związane z renowacją pokryć dachowych, malowaniem klatek schodowych czy wymianą instalacji wewnątrz budynkowych. Również w sposób widoczny zmianie uległo zagospodarowanie poszczególnych osiedli. Wymieniono wiele chodników osiedlowych, urządzone zostały nowe placówki zabaw dla dzieci, przebudowano część altanek śmietnikowych, wykonano nasadzenia nowej zieleni.

Podkreślę, że jedynym ograniczeniem zakresu i tempa robót remontowo – modernizacyjnych są możliwości finansowe Spółdzielni, bo potrzeby mimo zrealizowanego w okresie omawianych 13-tu lat szerokiego zakresu tych prac są ciągle bardzo duże.

W latach 1999 – 2011 Spółdzielnia wydatkowała na remonty i modernizację kwotę około 65 mln. zł. z tego na program termomodernizacji wymienionych wcześniej 113 budynków kwotę ca 29 mln. zł. Z powyższej kwoty (65 mln. zł.) mieszkańcy osiedli spółdzielczych zostali obciążeni kwotą ca 44 mln. zł. w postaci comiesięcznych wpłat na fundusz remontowy i w formie

dodatkowych wpłat na ten fundusz z tytułu częściowej odpłatności za docieplenia budynków. Pozostała kwota wydatków na remonty i modernizacje pochodziła z dochodowej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz z częściowego umorzenia kredytów i nie obciążała mieszkańców docieplonych budynków. Kontynuacja programu dociepleń budynków w kolejnych latach (pozostało do dociepleń 10 budynków przy ul. Lecha na osiedlu „Ługi” i ewentualnie kilka budynków w osiedlach w Otwocku) moim zdaniem winna się odbywać według wypracowanych i przyjętych dotychczasowych zasad. Pozwoli to utrzymać zbliżone warunki finansowania całego programu dociepleń budynków w Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

Kolejna sprawa, której chciałbym poświęcić nieco więcej uwagi, to sprawy własnościowe gruntów i lokali.

Jeśli chodzi o lokale mieszkalne to tylko przypomnę, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami) poszczególni członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami mogą dysponować odpowiednio swoimi lokalami na podstawie następujących tytułów prawnych:

- lokatorskie prawo do lokalu;
- własnościowe prawo do lokalu;
- prawo odrębnej własności lokalu;
- umowa najmu.

Na przestrzeni ostatnich lat zaszły dość istotne zmiany w strukturze tytułów prawnych do lokali w naszej Spółdzielni. Zgodnie z przepisami cytowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Spółdzielnia nasza na odpowiednie wnioski uprawnionych osób dokonała notarialnych przekształceń lokali mieszkalnych (głównie mieszkań lokatorskich) w odrębną własność na korzystnych warunkach finansowych. Wszystkie te wnioski były i są realizowane bez zbędnej zwłoki.

Według stanu na 30-ego listopada 2011 roku struktura tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w naszej Spółdzielni przedstawia się następująco:

- liczba mieszkań, dla których ustanowiono odrębną własność	- 1 564
- liczba mieszkań ze statusem własnościowego prawa do lokalu	- 3 728
- liczba mieszkań ze statusem lokatorskiego prawa do lokalu	- 157
- liczba mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu	- 34
- liczba mieszkań zajmowanych z nieuregulowanym stanem prawnym	- 27

Niezależnie od prac związanych z realizacją wniosków o przekształcenia tytułów prawnych do lokali – Spółdzielnia prowadziła intensywne działania dla uporządkowania stanów prawnych gruntów zajętych pod jej osiedla.

Jeszcze w roku 2005 rodzaje władania przez Spółdzielnię gruntami zabudowanymi i niezabudowanymi przedstawiały się następująco:

- | | |
|---|-----------|
| - grunty stanowiące własność Spółdzielni | - 3,4 ha |
| - grunty w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni | - 67,9 ha |
| - grunty o nieuregulowanym stanie prawnym | - 0.9 ha |

W latach 2006 – 2011 zaszły dość istotne zmiany w strukturze gruntów będących w dyspozycji Spółdzielni. Na skutek wielu zabiegów i wystąpień do władz m. Otwocka, Karczewa i Józefowa udało się pozyskać przychylność tych władz do przekształceń prawa wieczystego użytkowania gruntów zajętych pod budynki mieszkalne i ich najbliższe otoczenie w prawo własności za 1 % ich wartości rynkowej. W oparciu o odpowiednie uchwały Rady Miasta Otwocka i Karczewa (w 2006 roku) i Rady Miasta Józefowa (w 2011 roku) w latach 2006 – 2011 zostało przekształcone prawo wieczystego użytkowania w prawo własności dla 31,7 ha gruntów. Dodać jednak należy, że w każdym osiedlu pozostało część gruntów w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni: są to tereny zajęte pod urządzenia ogólnoośiedlowe (drogi, parkingi, garaże, place zabaw, boiska, tereny zielone i inne niezabudowane. Przekształcenia prawa wieczystego użytkowania tych gruntów w prawo własności mogło i może być dokonane za pełną ich rynkową wartość.

Generalnie mogę stwierdzić, że prawie wszystkie prace mające na celu uporządkowanie spraw własnościowych gruntów w spółdzielni zostały zakończone. Pozostały niewielkie fragmenty terenów w osiedlu „Batorego”, gdzie prowadzone są procedury dla ustalenia ich właścicieli, bądź przejęcia ich w trybie zasiedzenia.

Aktualny stan (listopad 2011) władania gruntami przedstawia się następująco:

- | | |
|---|-----------|
| - grunty stanowiące własność Spółdzielni i jej członków | - 35,1 ha |
| - grunty w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni łącznie z gruntami inwestycyjnymi na osiedlu „Ługi” | - 32,8 ha |
| - grunty o nieuregulowanym stanie prawnym | - 0,2 ha |

Omawiając sprawy własnościowe gruntów i lokali chciałbym z satysfakcją podkreślić, że dzięki różnego rodzaju zabiegom i działaniom udało się w 2002 roku odzyskać na własność Spółdzielni pawilon „Biedronka” przy ul. Batorego (pawilon ten był własnością innej firmy) a w 2010 roku udało się doprowadzić do pozyskania na rzecz Spółdzielni działki gruntu (2 032 m²) zajętej pod ten pawilon i jego otoczenie (2 032 m²).

Uporządkowanie spraw własnościowych tego obiektu pozwoliło na ujawnienie w założonej księdze wieczystej dla tej nieruchomości – Spółdzielni, jako właściciela pawilonu i wieczystego użytkownika gruntów o powierzchni 2 032 m². Jest to ewidentna korzyść ekonomiczna dla gospodarki zasobami Spółdzielni w następnych latach a zarazem spektakularny efekt skutecznych działań w zakresie porządkowania stanów prawnych gruntów i obiektów. Uporządkowanie spraw własnościowych gruntów jest niezwykle ważne i korzystne

dla członków Spółdzielni zarówno w sensie prawnym jak i ekonomicznym. Jest to z pewnością pozytywny efekt konsekwentnych działań Zarządu Spółdzielni szczególnie w latach 2006 - 2011.

3. Pomówmy teraz o kosztach i opłatach czynszowych w spółdzielni.

Spółdzielnia mieszkaniowa to dość duże, wielobranżowe przedsiębiorstwo. Bardzo istotnym zadaniem w kierowaniu tym swoistym przedsiębiorstwem jest utrzymanie na racjonalnym poziomie kosztów związanych z jego funkcjonowaniem. Oczywiście jest, że dbałość o racjonalny poziom kosztów, musi uwzględniać konieczność utrzymania budynków i urządzeń osiedlowych w należyłym stanie technicznym, estetycznym i zapewniać sprawność szeroko pojętej obsługi mieszkańców naszych osiedli.

Trzeba jednak podkreślić, co nie zawsze dociera do niektórych właścicieli i użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, że większość kosztów związanych z utrzymaniem i obsługą zasobów lokalowych jest niezależna, bądź tylko w niewielkim stopniu zależna od Spółdzielni.

Spółdzielnia jest jedynie pośrednikiem w poborze wielu należności od właścicieli lokali i przekazywania tych należności do odpowiednich jednostek i urzędów.

Dotyczy to takich kosztów jak:

- dostawa wody i odbiór ścieków,
- dostawa ciepła na potrzeby ogrzewania budynków i lokali oraz ciepłej wody,
- wywóz śmieci,
- oświetlenie terenów osiedlowych i klatek schodowych,
- podatek od nieruchomości (od budynków i gruntów) oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- ubezpieczenia budynków i urządzeń osiedlowych,
- utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynków i na terenach osiedlowych.

Łącznie usługi te stanowią około 63% kosztów związanych z utrzymaniem i obsługą zasobów Spółdzielni.

Następna grupa kosztów to remonty i bieżące konserwacje łącznie z obowiązkowymi przeglądami technicznymi (budowlane, gazowe, elektryczne, kominarskie). Koszty te to około 22 % ogólnych kosztów ponoszonych na utrzymanie budynków i terenów osiedlowych.

Pozostałe koszty (ca 15%) to tzw. koszty administrowania zasobami Spółdzielni (ca 12%) i utrzymania klubów osiedlowych (ca 3%).

Nie wnikając w szczegółowe analizy poziomu kosztów poszczególnych usług i opłat, które podlegają systematycznym okresowym zmianom (z reguły

podwyżkom) – chcę podkreślić, że część tych kosztów pokrywana jest przez Spółdzielnię z dochodów uzyskiwanych z jej działalności gospodarczej (np. wynajem lokali użytkowych, sprzedaż mieszkań budowanych w systemie deweloperskim, obsługa wspólnot mieszkaniowych, dochody finansowe itp.) Dotyczy to w głównej mierze wydatków ponoszonych na remonty, ale w części też wydatków na inne usługi i opłaty.

Efektem tego są niższe obciążenia członków Spółdzielni wpłatami na fundusz remontowy od faktycznych wydatków ponoszonych na remonty jak i okresowo niektórymi innymi opłatami.

Podstawowym źródłem finansowania wymienionych wyżej kosztów utrzymania zasobów lokalowych (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, parkingi itp.) są opłaty eksploatacyjne wnoszone przez mieszkańców i właścicieli oraz najemców lokali użytkowych. Opłaty te na przestrzeni minionych lat ulegały okresowym podwyżkom, głównie z powodu rosnących cen za usługi świadczone na rzecz Spółdzielni przez ich dostawców (woda, ciepło, energia elektryczna, śmieci) i stawek podatków obciążających Sp-nię (podatek od nieruchomości, podatek VAT, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów).

Moją rolą i Zarządu było prowadzenie racjonalnej gospodarki, tak, aby rosnące koszty związane z utrzymaniem zasobów lokalowych Spółdzielni obciążały mieszkańców jedynie w sposób niezbędny, wynikający z konieczności zbliżenia opłat do rosnących kosztów.

Wiele uwagi i działań ukierunkowanych było na pozyskanie dodatkowych (nieobciążających mieszkańców) źródeł finansowania kosztów utrzymania naszych budynków i osiedli.

Analizując źródła finansowania tych kosztów na przestrzeni minionych lat można stwierdzić, że udało się je w części finansować spoza „czynszowych” źródeł.

Dodam jeszcze, że porównanie tzw. opłat czynszowych wnoszonych przez właścicieli lokali w obsługiwanych przez Spółdzielnię wspólnotach mieszkaniowych i przez mieszkańców naszych osiedli (w podobnych wiekowo budynkach) – wskazuje, że w budynkach wspólnot są one z reguły wyższe. Dotyczy to w szczególności opłat za remonty i konserwacje. Koszty tych robót pokrywane są w pełni przez właścicieli lokali, bez możliwości dofinansowania z innych źródeł tak jak dzieje się to w spółdzielni. Wyższe są również opłaty za ogrzewanie budynków i lokali, wynika to głównie ze stanu technicznego budynków i instalacji c.o.

Oceniając poziom kosztów utrzymania naszych osiedli i wnoszonych przez mieszkańców opłat na ich pokrycie w porównaniu z innymi spółdzielniami, mogę powiedzieć, że w niektórych elementach kształtują się one niżej w naszej Spółdzielni.

Musimy jednak pamiętać, że każda spółdzielnia funkcjonuje w nieco odmiennych warunkach zewnętrznych (zróżnicowane ceny wody, ciepła, podatki lokalne itp.), które w sposób istotny rzutują na poziom kosztów i opłat związanych z użytkowaniem budynków i lokali.

A jak ocenia Pan sytuację ekonomiczno – finansową Spółdzielni, bo przecież część mieszkańców ma większe lub mniejsze zaległości w opłatach czynszowych.

Jak wspominałem wcześniej Spółdzielnia to normalny organizm gospodarczy i jak w każdym przedsiębiorstwie muszą być respektowane reguły ekonomiczne.

Z jednej strony należy dążyć do racjonalizacji (minimalizacji) kosztów działalności a z drugiej do skutecznego pozyskiwania środków na tę działalność i to nie tylko pochodzących z opłat mieszkańców osiedli.

Myślę, że w znacznym zakresie udało się uporządkować wewnętrzną ekonomię Spółdzielni. Obecna sytuacja ekonomiczno – finansowa jest korzystna i ustabilizowana. Zwiększeniu uległ fundusz zasobowy Spółdzielni w części finansowej. Również składniki rzeczowe tego funduszu w postaci gruntów inwestycyjnych, pawilonów usługowo – handlowych stwarzają korzystne przesłanki dla prowadzenia dalszej racjonalnej gospodarki.

Zwiększony został także stan środków finansowych w obrocie. Było to m.in. efektem prowadzonej przez Spółdzielnię w rozsądnych wielkościach działalności gospodarczej przy zachowaniu właściwych relacji ekonomicznych. Uzyskiwane środki tej działalności pozwoliły na częściowe finansowanie statutowej (utrzymanie i remonty zasobów lokalowych) działalności Spółdzielni.

Jeśli chodzi o zaległości w opłatach czynszowych należy mieć świadomość, że one występowały, występują i będą występować. Chodzi o to, aby poziom tych zaległości nie miał negatywnego wpływu na bieżącą płynność finansową Spółdzielni. Dzięki prowadzonym działaniom windykacyjnym (czasami dolegliwymi dla mieszkańców) poziom zadłużeń liczony wskaźnikiem udziału wszystkich zadłużeń do rocznego wymiaru opłat za używanie lokali w ostatnich latach ulega niewielkiemu zmniejszeniu.

Oczywistym jest, że każda zaległość w opłatach za używanie mieszkań, mimo, że jest zjawiskiem nieuniknionym to z pewnością ma niekorzystny wpływ na gospodarkę Spółdzielni.

4. Spółdzielnia ma swoje osiedla na terenie m. Otwocka i Karczewa. Jak Pan ocenia relacje Spółdzielni z władzami samorządowymi tych miast.

Jestem świadomy, podobnie jak i władze samorządowe, że osiedla spółdzielcze są integralną częścią miasta Otwocka, a większa część osiedla „Ługi” miasta Karczewa. Mamy również kilka budynków w Józefowie (Michalin).

W osiedlach spółdzielczych w Otwocku mieszka około 9 tys. mieszkańców a w Karczewie ponad 3 tys., którzy są obywatelami tych miast.

Już chociażby z tego faktu nieunikniona jest konieczność współdziałania i współpracy Spółdzielni z władzami samorządowymi poszczególnych miast

zarówno w bieżących roboczych sprawach jak i tych ogólnych wymagających wzajemnych konsultacji czy uzgodnień.

Przypomnę, że to władze samorządowe określają i uchwalają poziom lokalnych opłat i podatków (opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, inne opłaty lokalne), ustalają ceny niektórych usług (dostawa wody, odbiór ścieków). Władze samorządowe uchwalają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, kształtują politykę inwestycyjną w miastach, plany remontów infrastruktury (drogi, chodniki, parkingi itp.).

To tylko przykładowa tematyka, która wymaga wzajemnego współdziałania Spółdzielni z władzami samorządowymi. Trzeba jednak pamiętać, że władze samorządowe dbając o budżet swoich miast o odpowiednie wpływy do tych budżetów nie mogą w pełni uwzględniać wniosków i sugestii spółdzielni odnośnie różnego rodzaju obciążeń i opłat. Występuje tu pewna rozbieżność interesów między koniecznością realizowania ustawowych zadań przez miasta i indywidualnymi oczekiwaniami mieszkańców.

Oceniając relacje Spółdzielni i moje osobiste z władzami samorządowymi m. Otwocka i Karczewa, pragnę wyrazić opinię, że spotykaliśmy się z przychylnością i wsparciem w większości zgłaszanych do rozwiązania problemów.

Podkreślić szczególnie pragnę tą przychylność i wsparcie przy porządkowaniu spraw własnościowych gruntów (przekształcenie prawa wieczystego ich użytkowania w prawo własności za 1% wartości rynkowej) przy wspólnych remontach infrastruktury wokół naszych osiedli, przy wspieraniu naszej działalności kulturalno – oświatowej i w wielu innych codziennych sprawach.

Chcę też wspomnieć, że pewnym atutem w tych wzajemnych relacjach z władzami miast było moje 4-letnie pełnienie funkcji radnego w Radzie Miasta Otwocka (2006 – 2010). Stwarzało to możliwość bezpośredniego prezentowania problemów Spółdzielni, wymagających odpowiednich decyzji władz samorządowych. Niezależnie od innych okoliczności, za pośrednictwem biuletynu pragnę podziękować Prezydentowi m. Otwocka Panu Zbigniewowi Szczepaniakowi, Burmistrzowi m. Karczewa Panu Władysławowi Łokietkowi za wzajemną, wieloletnią współpracę, za okazaną przychylność dla problemów Spółdzielni i za zrealizowane wspólnie przedsięwzięcia z korzyścią dla mieszkańców tych miast.

Mam nadzieję, że te wzajemne, dobre relacje między Spółdzielnią i władzami miast będą kontynuowane z korzyścią dla mieszkańców.

A jak układała się współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni (Rada Nadzorcza, Rady Osiedli).

To są zupełnie inne relacje. Rada Nadzorcza zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określa szczegółowo Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Z unormowań tych wynika, że Rada Nadzorcza jest kolegialnym organem Spółdzielni działającym w interesie i na rzecz wszystkich jej członków. W związku z tą zasadą trzeba mieć świadomość, że interes spółdzielni, jako całości (wszystkich jej członków) nie jest i nie może być sumą pojedynczych interesów poszczególnych jej członków.

Przypominam tą zasadę po to, że Rada Nadzorcza musi czasami podejmować niepopularne czy niekorzystne dla indywidualnych członków Spółdzielni decyzje, które są nieodzowne dla interesów Spółdzielni, jako całości.

Zgodnie z postanowieniami unormowań prawnych – Zarząd Spółdzielni jest obowiązany do codziennej ścisłej współpracy i współdziałania z Radą Nadzorcą i jej komisjami.

Zarząd przygotowuje wszelkie informacje, sprawozdania i inne dokumenty niezbędne dla wypełnienia statutowych funkcji przez Radę Nadzorcą. W mojej opinii Rada Nadzorcza w naszej Spółdzielni wybierana przez Walne Zgromadzenie spośród mieszkańców poszczególnych osiedli była i jest organem kompetentnym, prawidłowo wypełniającym swoje statutowe funkcje.

W okresie swojej kadencji miałem przyjemność i satysfakcję współpracować z kilkudziesięcioma członkami Rady Nadzorczej reprezentującymi poszczególne osiedla.

Mimo ścierających się różnic poglądów i opinii udawało się wypracować wspólne stanowisko w większości spraw wymagających podjęcia uchwał czy decyzji przez Radę Nadzorcą.

Rady Osiedlowe, mimo że nie są obligatoryjnym (ustawowym) organem samorządu spółdzielczego to jednak w naszym statucie (moim zdaniem słusznie) zostały utrzymane, jako organ opiniujący i stawiający wnioski dotyczące spraw związanych z danym osiedlem. Uwzględnienie bądź odrzucenie tych wniosków czy opinii należy do odpowiednich organów spółdzielni (Rada Nadzorcza, Zarząd).

Jestem zdania, że Rady Osiedlowe, jako organ przedstawicielski mieszkańców osiedla, znający stan osiedli i bieżące bolączki jego mieszkańców jest pomocny w pracach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wszystkim społecznikom z którymi na przestrzeni lat współpracowałem, chcę gorąco podziękować za ich trud i zaangażowanie w pracach na rzecz Spółdzielni i jej mieszkańców.

5. Na koniec tej rozmowy prosimy o kilka zdań podsumowania i osobistych refleksji.

Trudno było w jednej rozmowie podsumować te 12 lat sprawowania zaszczytnej, ale i czasochłonnej funkcji Prezesa Zarządu.

Nie omówiłem z pewnością wszystkich spraw i problemów, które udało się załatwić czy uporządkować i tych, których do końca załatwić się nie udało. Zdaję sobie sprawę, że jest jeszcze wiele spraw ogólnych i takich codziennych, wymagających poprawy, czy zmian, lecz mogę nieskromnie powiedzieć, że w okresie minionych 12-tu lat zaszło wiele widocznych, ale i niewidocznych gołym okiem pozytywnych zmian w wizerunku Spółdzielni oraz w zasadach jej funkcjonowania.

Z racji swojego wykształcenia i doświadczenia poświęcałem wiele uwagi i troski sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Dostosowując sukcesywnie zasady działania Spółdzielni do zmieniających się uwarunkowań prawnych, udało się w zgodzie ze zmianami ustawowymi wdrożyć rozwiązania zapewniające stabilność ekonomiczną Spółdzielni.

Z satysfakcją chcę podkreślić, że zostawiam Spółdzielnię w dobrej, jeśli nie bardzo dobrej kondycji ekonomicznej.

Moim zdaniem Spółdzielnia nasza ma wiele atutów: mam tu na myśli posiadane jeszcze tereny inwestycyjne i lokale użytkowe, uporządkowane sprawy własnościowe oraz korzystną sytuację finansową. Jestem przekonany, że przy racjonalnym gospodarowaniu z wykorzystaniem tych atutów. Spółdzielnia może z nadzieją i optymizmem myśleć o nadchodzących latach. Oczywiście przy założeniu, że rozwiązania odgórne – systemowe nie staną na drodze jej dalszego rozwoju.

Na koniec tej rozmowy chciałbym podziękować mieszkańcom spółdzielczych osiedli, za okazywane przejawy wsparcia, ale i za krytyczne uwagi, które zawsze traktowałem, jako troskę o poprawę funkcjonowania Spółdzielni.

Chciałbym też przeprosić mieszkańców, za różnego rodzaju mankamenty, dolegliwości, które przecież też miały miejsce. Nie zawsze zgłaszane sprawy mogły być i zostały załatwione po myśli wnioskodawców i za to przepraszam.

Mimo przejścia na emeryturę, ze Spółdzielnią pozostanę związany członkostwem, ale przede wszystkim emocjonalnie i sentymentalnie. W miarę swoich sił i możliwości - oczywiście o ile będzie taka wola - będę ją wspierał swoją wiedzą i doświadczeniem.

Dziękujemy za rozmowę i mamy nadzieję, że będziemy wyrazicielami mieszkańców osiedli spółdzielczych a także organów samorządowych Spółdzielni składając Panu serdeczne podziękowania za te ponad 12 lat owocnego prezesowania naszej Spółdzielni. Życzymy Panu wiele zdrowia i satysfakcji z dowolnego dysponowania czasem na zasłużonej emeryturze. Liczymy, że zgodnie z wyrażoną deklaracją będzie Pan nadal wspierał swoją wiedzą i doświadczeniem naszą Spółdzielnię.

3. Podziękowania dla Pana Kazimierza Trzpila

„Szczególnie praca jest światłem dla życia.”

Pindar

Wszyscy, którzy Pana Kazimierza Trzpila - Prezesa Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej znają, wiedzą, że jest to osoba, która dzięki swoim kwalifikacjom i osiągnięciom zawodowym oraz osobistej postawie zasługuje na najwyższy szacunek.

Zdecydował Pan, że nastał czas, kiedy należy zająć się sobą i przejść na emeryturę.

Panie Prezesie, dziękujemy za owocne lata pracy, za okazane serce, za wysiłek, kulturę osobistą i dokonania zawodowe. Jesteśmy przekonani, że nie jest to nasze definitywne rozstanie i będzie Pan dalej współpracował z nami, służąc swoją wiedzą i doświadczeniem.

Wartości, którymi Pan się kierował to:

- szacunek, który był fundamentem relacji międzyludzkich;
- zaufanie, kształtowane przez uczciwą i rzetelną pracę;
- otwartość, która miała istotny wpływ na zaufanie lokalnej społeczności, a to wszystko tworzyło stabilność i rozwój Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jesteśmy przekonani, że jeszcze długo będziemy mówić o Pana owocnej pracy, którą szczerze podziwiamy, a mieszkańcy zasobów spółdzielni potrafią docenić.

Każde Pana działanie, wyróżniające się zawsze rzetelnością i poczuciem obowiązku, sprawiło, że zyskał Pan zasłużone uznanie Rady Nadzorczej, Zakładowych Organizacji Związkowych i Pracowników.

W podziękowaniu za wieloletnią pełną zaangażowania pracę zawodową, życzymy Panu wiele zadowolenia płynącego z poczucia dobrze wypełnionej pracy, dobrego zdrowia, wszelkiej pomyślności w życiu osobistym oraz wielu przejawów społecznego uznania.

Rada Nadzorcza, Pracownicy
i Zakładowe Organizacje Związkowe
Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

***"Po każdym dniu trzeba postawić kropkę, odwrócić kartkę
i zaczynać na nowo."***

Phil Bosmans

4. Z prac Rady Nadzorczej

Uważni czytelnicy Biuletynu zapewne zauważyli, że od czasu do czasu pojawia się artykuł dotyczący pracy Rady Nadzorczej. Po raz kolejny nadarzyła się taka okazja, w związku z tym, że 28 czerwca ukonstytuowała się jej nowa kadencja i mamy za sobą kilka miesięcy pracy. Może przypomnę skład Rady Nadzorczej w tej kadencji:

Bąk Tadeusz – Przewodniczący RN

Członkowie:

Bojarski Antoni, Juszkiewicz - Dybicz Maria, Kurek Bogdan, Kurek Marek, Misztwa Ewa Grażyna, Monczyński Józef Mirosław, Nowak Jan, Nowak Krystyna, Nowicki Jan, Pokorska Helena, Rogiewicz Andrzej, Sałaga Andrzej, Spasówka Adam, Strawiński Mariusz, Szymański Bohdan, Wojnicz Zygmunt.

Od razu w pierwszym dniu przyjęto uchwałę w sprawie programu termomodernizacji dziesięciu budynków mieszkalnych przy ul. Lecha 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 w Otwocku. Proponowany program obejmuje 10 budynków przy ul. Lecha w Otwocku (5 budynków po stronie nieparzystej do wykonania w 2012r. oraz 5 budynków po stronie parzystej do wykonania w 2013 r.). Tak jak dotychczas część programu jest realizowana poprzez kredyt oraz poprzez częściowe dopłaty mieszkańców za docieplanie budynków.

Kredyt będzie spłacany z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz z nadwyżek bilansowych przez kolejne lata.

W kolejnych zebraniach głównymi tematami obrad były (pomijam mniej istotne, szczegółowe sprawozdania są dostępne w spółdzielni):

- Analiza przebiegu realizacji remontów za I półrocze 2011 roku.
- Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2011 rok.
- Analiza zadłużeń czynszowych za I półrocze 2011 roku.
- Omówienie realizacji planu finansowo – gospodarczego za I półrocze 2011 roku.
- Analiza przekroczeń zużycia wody w skali Sp-ni i w poszczególnych nieruchomościach.
- Informacja Zarządu o przebiegu realizacji inwestycji na osiedlu Ługi (budynek 4 i 6).
- Podjęcie uchwały w sprawie zmian w § 17 ust 6 Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
- Rozpatrzenie wniosku Prezesa Zarządu o rozwiązaniu umowy o pracę.
- Podjęcie uchwały o ogłoszeniu konkursu na wybór Prezesa Zarządu OSM.
- Omówienie założeń do planu remontów na 2012 rok.
- Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy trwający od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.
- Ocena realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z 10.04.2009 r.
- Podjęcie uchwały w sprawie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania za okres 2009 - 2011.

- Podjęcie uchwały w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego „Ługi VI” w Otwocu obejmującego budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych Nr 5 i 6.
- Przedstawienie przez Komisję Konkursową wniosków w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Sp-ni i podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały o wyborze Prezesa Zarządu Sp-ni. Został nim od 1 stycznia 2012 r. Pan Józef Smorağ – dotychczasowy Wiceprezes Zarządu Spółdzielni.
- Informacja Zarządu o wynikach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2010/2011.
- Podjęcie uchwały o wysokości zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie od 1 listopada 2011 roku.
- Informacja Zarządu na temat zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Rozpatrzenie wystąpień mieszkańców budynku przy ul. Matejki 5a w sprawach robót remontowych.
- Podjęcie uchwały o ogłoszeniu konkursu na wybór Zastępcy Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych.

Jak widać nie brakuje tematów do obrad, które mają istotne znaczenie dla mieszkańców jak i całej działalności spółdzielni. Z moich osobistych obserwacji widzę, że nowa Rada Nadzorcza jest pełna zapału i wnikliwie rozpatruje poszczególne tematy. Nie jest na pewno łatwo podejmować niektóre decyzje, czy to dotyczące podwyżek czy też zadłużonych mieszkańców. Na pewno kierujemy się dobrem ogółu, ale także pojedyncze przypadki z różnych dziedzin są rozważane z dużą rozważą.

Nie ma za dużo miejsca na łamach Biuletynu żeby rozwijać poszczególne zagadnienia i opisywać w szczegółach przebieg obrad, ale jeśli będzie szczególnie zainteresowanie jakimś tematem można zawsze napisać do nas, chętnie odpowiemy. Ostatnio członkowie RN a także rad osiedli mieli okazję wysłuchać łączonych prezentacji Tomasza Jórdeczki Przewodniczącego RN Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej oraz Grzegorza Abramka dotyczącej przyszłości spółdzielczości (prace nad ustawą), opłat czynszowych i za wszelkie media.

W następnym numerze Biuletynu postaram się odnieść do tej, prezentacji, bo była ona wysoce pouczająca.

Nie każdy z nas ma świadomość, na co idą pieniądze z opłat i na czym da lub nie da się zaoszczędzić w skali Spółdzielni.

Bogdan Kurek

5. Komunikat

„Od kilku już lat, na okres świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku, Karczew przybiera odświętny wygląd. Kolorowe neony, których z roku na rok jest coraz więcej, rozświetlają ulice miasta. Ozdoby te są efektem dobrej współpracy pomiędzy Burmistrzem Karczewa, a prywatnymi firmami z terenu miasta i gminy. Wszystkie te ozdoby zostały zakupione za środki finansowe uzyskane od sponsorów. Do tegorocznej współpracy włączyła się również Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Za udział finansowy w zakupie pięknej choinki ustawionej na placu przy ulicy Bema serdeczne wyrazy podziękowania przekazuję Zarządowi OSM Burmistrz Karczewa Władysław Dariusz Łokietek”.

6. Ogłoszenia i reklamy

**DO WYNAJĘCIA POKOJE BIUROWE: 2 x 15 m² i 23 m²,
ul. Karczewska 40/42, Otwock (budynek „Inwestprojekt”), Tel. 22 779-40-47**

**SPRZEDAM mieszkanie 48 m² – os. Stadion, IV piętro. Nowe okna.
Do remontu – 220 tys. Tel. 506 411 421.**

**KUPIĘ mieszkanie w Otwocku - około 35 m², parter, I lub II
piętro. Tel. 511 916 083.**

SPRZEDAM GARAŻ murowany, ul. Legionów, kanał, prąd, akt własności. Tel. 502 140 159.

**PRANIE DYWANÓW, WYKŁADZIN I TAPICERKI
- w domu i zakładzie. Tel.: 22 779-28-89; 502 140 131.**

DALMONT FABRYKA OKIEN PCV

**PROFIL alupast 5-KOMOROWY K=1,0
szer. 72 mm. - bardzo dobra statyka**

**Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne
- produkt Polski w atrakcyjnej cenie !**
Duży wybór parapetów wew. i zew. żaluzji, rolet i moskitier

**SALON FIRMOWY - Otwock, ul. Staszica 20
e-mail: dalmont@wp.pl tel. 22 788 30 04**

**SERWIS
i NAPRAWY
pogwarancyjne
OKIEN**

**Od grudnia
w sprzedaży
TANIE
FAJERWERKI**

*Zdrowych, wesółych
Świąt Bożego Narodzenia
oraz szczęśliwego
Nowego Roku 2012*

- życzy

„ÓSEMKA - TAXI”

22 788 88 88

22 779 32 05



USŁUGI POLIGRAFICZNE:

Ulotki; papier firmowy;
naklejki; wizytówki;
druki na papierze offsetowym
i samokopiującym;
nadruki na koperty;
skład komputerowy;
niskonakładowy druk książek; itp.

„Inwestprojekt-Druk” s.c. Otwock,
ul. Karczewska 40/42, tel.: 22 779-40-49,
515 189 431; 515 189 432.

ZAKŁAD TAPICERSKI



Krzysztof Osipiuk

MISTRZ DYPLOMOWANY

05-480 Karczew, ul. Redutowa 9

Kom. 721 070 421

tel. 22 719-09-75

USŁUGI REMONTOWE

- ♦ MALOWANIE
- ♦ TAPETOWANIE
- ♦ PŁYTY K/G
- ♦ MONTAŻ PANELI PODŁOGOWYCH I ŚCIENNYCH
- ♦ GŁADZIE GIPSOWE
- ♦ GLAZURA I TERAKOTA
- ♦ MEBLE KUCHENNE I BIUROWE
- ♦ SZAFY PRZESUWNE
- ♦ ZABUDOWY NIETYPOWE
- ♦ MONTAŻ I CYKLINOWANIE PARKIETÓW
- ♦ HYDRAULIKA
- ♦ itp. **SZYBKO, SOLIDNIE I TANIO !**

Tel. 608-30-20-10

P R A L N I A



ocean

EKOLOGICZNA

Chemiczne i wodne czyszczenie odzieży, zasłon, koców

Pranie pościeli również wełnianej

Pranie sukien ślubnych i wieczorowych

Pranie odzieży roboczej, Pranie dywanów

Pranie kożuchów i futer naturalnych

Usługi dla hoteli, restauracji, biur, domów weselnych

Ceny konkurencyjne • **PROMOCJA WIOSENNA!!!**

Ekspres 6 godzin

Zapraszamy:

Otwock, ul. Staszica 22, tel: 22 788-90-88

Karczew, ul. Żaboklickiego 8

Pon. – Pt. 10⁰⁰ - 18⁰⁰

Sobota 10⁰⁰ - 14⁰⁰

Do życia i pracy w Zjednoczonej Europie zacznij przygotowywać się już dziś!



Angielski



Nie tylko dla dzieci i młodzieży

mgr B. Przybylskiej (rok założenia 1993)

Sprawdzona szkoła języka angielskiego na terenie Otwocka

Oferujemy:

Gwarantujemy:

- Zapisy cały rok - kursy weekendowe
- Zajęcia indywidualne i grupowe
- Dzieci: przedszkolne, zerówka, szkoła podstawowa
- Młodzież: gimnazjum - egzamin, liceum, matura FC, CAE, TOEFL
- Dorośli: początkujący i zaawansowani; podstawy języka business - office
- wyjazdy do pracy

- skuteczne nauczanie
- stabilność oferty - 18 lat na rynku
- grupy dobierane zależnie od wieku, stopnia zaawansowania i szybkości przyswajania wiedzy
- indywidualnie dobrane podręczniki i metody pracy
- płatności miesięczne
- zniżka dla rodzin i rodzeństwa,
- zaświadczenia

- Przygotowanie do egzaminu gimnazjalnego.
- Przygotowanie do egzaminu maturalnego: poziom podstawowy i rozszerzony (100% zdawalności z dobrymi wynikami).
- Kursy i poprawki wakacyjne na wszystkich poziomach, nadrabianie zaległości.

Zapisy telefoniczne: **603 645 730**;
22 780 96 65; 22 789-44-07 po 20⁰⁰.

Michalin - Szkoła Podstawowa nr 2;
Karczew - Szkoła Podstawowa nr 2;
Osiedle „Ługi” - ul. Berlinga 7.

SPECJALISTYCZNA PRZYCHODNIA LEKARSKA NZOZ STOMMED 05-400 Otwock, ul. Sportowa 3, tel. 22 788-80-28

- CHIRURDZY - lek. Urszula Huk
- lek. Franciszek Adam Walczyński
- INTERNISTA - lek. Anna Nocoń-Minakowska
- REUMATOLOG - lek. Wojciech Ogrodzki
- NEUROLOG - lek. Iwona Witkiewicz
- ORTOPEDA - lek. Stanisław Rak
- UROLOG - lek. Józef Mikucki
- MEDYCYNA PRACY - lek. Andrzej Majewski
- BADANIA KIEROW. - lek. Anna Nocoń-Minakowska

- STOMATOLOGDZY:
- dr n. med. Juliusz Minakowski
- lek. stom. Joanna Stosio
- lek. stom. Joanna Faszcz-Górna
- lek. stom. Małgorzata Lewicka
*Stomatologia zachowawcza,
dziecięca;*
- chirurgia stomatologiczna;
- implantologia; - protetyka.

BADANIA KIEROWCÓW; EKG;
ANALIZA PIERWIASTKA WŁOSÓW

Godziny przyjęć:
pon.-pt. 8⁰⁰ - 19⁰⁰, sob. 8⁰⁰ - 13⁰⁰



PRODUCENT



OKNA PCV

NOWO OTWARTE BIURO
OTWOCK, ul. Karczewska 7
(obok jubilera)

tel. **22 779 51 09**

zapraszamy

pn.-pt. godz. 10⁰⁰-18⁰⁰
soboty godz. 10⁰⁰-13⁰⁰

BIURO KARCZEW
Rynek Zygmunta Starego 22
(przy Totolotku)

tel. **22 719 01 29**

zapraszamy

pn.-pt. godz. 9³⁰-17³⁰
soboty godz. 10⁰⁰-13⁰⁰

SAKO

ZADZWOŃ I SPRAWDŹ CENĘ

„Nasz BIULETYN” - wydawca: Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
Skład komputerowy i druk: „INWESTPROJEKT-DRUK” s.c. Otwock.
Nakład: 5.600 egz.