

# NASZ MIESZKANIE BIULETYN

Numer 135

MAJ - LIPIEC 2011 r.

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

*W majowo - lipcowym numerze przedstawiamy:*

1. Przebieg Walnego Zgromadzenia członków Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w częściach w dniach 1, 2, 3, 6, 7, 8 i 9 czerwca 2011 r. .... 2
2. Wyniki wyborów do Rady Nadzorczej na kadencję 2011 – 2014 r. .... 3
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2010 rok (fragmenty sprawozdania na Walne Zgromadzenie w dniach od 1 do 9 czerwca 2011 r.) ..... 4
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej ..... 17
5. Nowa inwestycja na osiedlu „Ługi” w Otwocku ..... 21
6. Zmiany w opłatach eksploatacyjnych (czynszowych) w II półroczu 2011 r. .... 21
7. Ogłoszenia i reklamy ..... 24

# **1. Przebieg Walnego Zgromadzenia członków Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w częściach w dniach 1, 2, 3, 6, 7, 8 i 9 czerwca 2011r.**

Zgodnie z przyjętym harmonogramem i przekazanymi informacjami członkom Spółdzielni; w dniach od 1-ego do 9-ego czerwca odbyło się Walne Zgromadzenie członków Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej przeprowadzone w siedmiu częściach. Pierwsze dwie tj. oś. Śródmieście i oś. Kmicica odbyły się w Klubie „Proton” w Otwocku kolejne w Michalinie, następne dwa oś. Stadion i oś. Batorego i Zygmunta w Sali konferencyjnej „Inwestprojekt” w Otwocku, następne mieszkańców oś. Warszawska w Klubie „Smok” w Otwocku i ostatnie oś. Ługi w Klubie „Grotta” w Karczewie.

Program jednakowy dla wszystkich zebrań został przekazany do wiadomości wszystkim członkom Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem.

Mimo wcześniejszych informacji oraz przekazanych zawiadomień o terminach i porządku obrad wszystkich zebrań - frekwencja członków Spółdzielni na tych zebraniach nie była zbyt liczna. Łącznie w tych siedmiu zebraniach uczestniczyło 300 członków.

Na wszystkich zebraniach zostały przedstawione sprawozdania z wyników działalności spółdzielni za 2010 rok, a następnie w wyniku przeprowadzonych głosowań zostało podjętych 10 następujących uchwał:

- 1. Uchwała Nr 1/2011 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2010 r.**
- 2. Uchwała Nr 2/2011 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy.**
- 3. Uchwała Nr 3/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2010 r.**
- 4. Uchwała Nr 4/2011 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2010.**
- 5. Uchwała Nr 5/2011 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.**
- 6. Uchwała Nr 6/2011 w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu za rok 2010.**
- 7. Uchwała Nr 7/2011 w sprawie określenia zasad organizacyjno – finansowych budowy 2-ch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego „Ługi VII” w Otwocku.**

8. Uchwała Nr 8/2011 w sprawie zbycia prawa do nieruchomości gruntowych zajętych pod ulice: Lecha, Aleję Gen. Władysława Sikorskiego, Ślusarskiego, Sportową, Karczewską, Poniatowskiego, Andriollego, Kruczą, Wspólną, Kmicica, Wronią w Otwocku.
9. Uchwała Nr 9/2011 w sprawie zbycia prawa własności do nieruchomości gruntowej zajętej pod ulicę Marszałka Piłsudskiego w Józefowie
10. Uchwała Nr 10/2011 zbycia prawa do nieruchomości gruntowych zajętych pod ulice: Ks. Bp. Władysława Miziołka, Generała Władysława Sikorskiego, Generała Zygmunta Berlinga, Generała Józefa Bema, Generała Andersa i Generała Stefana Grota Roweckiego w Karczewie na osiedlu Ługi.

*Zarząd Spółdzielni*

## **2. Wyniki wyborów do Rady Nadzorczej na kadencję 2011 – 2014 r.**

W związku z upływem dotychczasowej 3-letniej kadencji Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, które odbyło się w 7-miu częściach w dniach od 2-ego do 9-go czerwca w głosowaniu tajnym dokonano wyborów 17-tu członków Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję.

Do wyborów zgłoszonych zostało 38-ciu kandydatów na członków Rady Nadzorczej z poszczególnych osiedli naszej Spółdzielni.

Zgodnie ze statutem Spółdzielni, Rada Nadzorcza wybierana jest w 17 osobowym składzie.

W wyniku przeprowadzonego tajnego głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia do Rady Nadzorczej wybrani zostali następujący członkowie (w układzie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia):

### **Oś. Śródmieście**

1. Pokorska Helena
2. Bąk Tadeusz
3. Rogiewicz Andrzej

### **Oś. Kmicica**

4. Szymański Bohdan

### **Oś. Michalin i członkowie oczekujący**

5. Kurek Marek

### **Oś. Stadion**

6. Nowak Jan
7. Nowicki Jan
8. Monczyński Józef

### **Oś. Batorego i Zygmunta**

9. Nowak Krystyna Zofia
10. Wojnicz Zygmunt

### **Oś. 1000-lecia**

11. Strawiński Mariusz
12. Bojarski Antoni

### **Oś. Ługi**

13. Spasówka Adam
14. Kurek Bogdan
15. Miszta Ewa Grażyna
16. Sałaga Andrzej
17. Juskiewicz-Dybiczyk Maria Jadwiga

Na pierwszym posiedzeniu nowowwybranej Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 28.06.2011 r. dokonano wyboru Przewodniczącego Rady, Z-cy Przewodniczącego Rady, Sekretarza oraz Przewodniczących 4-ch Komisji Problemowych.

Prezydium Rady Nadzorczej ukonstytuowało się w sposób następujący:

- Bąk Tadeusz** – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Bojarski Antoni** – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Rogiewicz Andrzej** – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Miszta Ewa Grażyna** – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
- Monczyński Józef** – Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej,
- Pokorska Helena** – Przewodnicząca Komisji Organizacyjno Samorządowej,
- Nowak Jan** – Przewodniczący Komisji ds. zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych czynszowych.

*Jan Krasowski*

### **3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2010 rok (fragmenty sprawozdania na Walne Zgromadzenie w dniach od 1 do 9 czerwca 2011r.)**

#### **a) STAN ZASOBÓW LOKALOWYCH**

Ogólna powierzchnia użytkowa zasobów lokalowych Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 266.483 m<sup>2</sup> p.u. (bez garaży i parkingów) w tym lokali mieszkalnych 254.380 m<sup>2</sup> p.u. Zasoby te obejmują następującą ilość budynków i lokali:

- liczba budynków ogółem - 184

**w tym:** liczba budynków mieszkalnych - 167 o 5510 lokalach (mieszkaniach)

Poza wymienionymi ilościami budynków i lokali w skład zasobów Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2010 r., wchodzi:

- garaże murowane - 150 szt
- garaże wbudowane - 14 szt
- dzierżawa działek pod garaże blaszane - 137 szt
- dzierżawa działek pod kioski - 29 szt
- parking 2-poziomowy - 1 szt na 40 miejsc
- parkingi osiedlowe (strzeżone) - 6 szt
- garaż wielostanowiskowy pod budynkiem - 1 szt na 16 miejsc.

W ramach w/w zasobów lokalowych Spółdzielni występuje zróżnicowany stan własnościowy poszczególnych lokali.

Najwięcej lokali mieszkalnych to lokale ze statusem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (3750 mieszkań tj. ca 68% zasobów lokalowych) a następnie z odrębną własnością (1528 lokali mieszkalnych tj. ca 28% zasobów lokalowych).

Pozostałe lokale zajmowane są na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu oraz na podstawie umów najmu.

Istnieje również niewielka ilość lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.

Wymienione wyżej zasoby lokalowe nie obejmują zrealizowanych przez Spółdzielnię w latach 2008 - 2010 4-ch budynków mieszkalnych o 127 lokalach mieszkalnych (1 budynek na osiedlu „Warszawska” i 3 budynki na osiedlu Ługi).

Dla wszystkich lokali w tych budynkach ustanowione zostało prawo odrębnej własności a obsługa eksploatacyjna tych budynków, jako nieruchomości stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych sprawowana jest przez Spółdzielnię, jako Zarząd powierzony nieruchomością wspólną.

Poza obsługą eksploatacyjną własnych zasobów lokalowych Spółdzielnia na podstawie zawartych umów sprawowała w 2010 roku zarząd nieruchomościami 21 wspólnot mieszkaniowych.

## **b) SPRAWY WŁASNOŚCIOWE**

W roku 2010 zaszły dalsze zmiany w strukturze własnościowej gruntów będących w dyspozycji Spółdzielni.

Według stanu na koniec 2010 roku Spółdzielnia dysponowała zabudowanymi i niezabudowanymi gruntami o łącznej powierzchni 68,7 ha.

Rodzaje władania w/w gruntami przedstawiają się następująco:

grunty stanowiące własność Spółdzielni	- 33,8 ha
grunty w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni	- 34,6 ha
pozostałe grunty będące we władaniu Spółdzielni	- 0,3 ha

Stan własnościowy gruntów w poszczególnych osiedlach obrazuje poniższe zestawienie tabelaryczne:

<b>Osiedle</b>	<b>Pow. gruntów razem w m<sup>2</sup></b>	<b>użytkowanie wieczyste w m<sup>2</sup></b>	<b>własność OSM w m<sup>2</sup></b>	<b>Pozostałe formy władania</b>
Stadion	69 602	23 655	45 921	26
Śródmieście	68 786	21 650	47 136	
Wronia	17 182	2 685	14 497	
Kmicica	31 585	7 511	24 074	
Batorego	40 275	11 874	27 480	921
Zygmunta	23 079	1 898	21 181	
1000-lecia	60 425	22 816	37 609	

Michalin	18 180	10 509	7 671	
Ługi Karczew	167 774	94 502	73 272	
Ługi Otwock	175 826	136 389	39 437	
Inne	14 698	12 799		1 899
<b>Razem</b>	<b>687 412</b>	<b>346 288</b>	<b>338 278</b>	<b>2 846</b>

Za tereny (grunty) przejęte na własność mieszkańcy i Spółdzielnia nie wnoszą opłat za wieczyste użytkowanie a jedynie tzw. podatek od nieruchomości.

Struktura własnościowa gruntów będących w dyspozycji Spółdzielni nie ulegnie w najbliższych latach istotnej zmianie. Wszystkie możliwe do wykupu na własność grunty za symboliczną odpłatność (1% wartości rynkowej) zostały już wykupione od odpowiednich Gmin. Pozostały niewielkie fragmenty gruntów na osiedlu „Batorego” niebędące ani własnością ani w wieczystym użytkowaniu Sp-ni.

Na szczególne podkreślenie wymaga fakt przejecie w 2010 roku od Gminy Otwock w wieczyste użytkowanie gruntów o powierzchni 2032 m<sup>2</sup> zajętych pod pawilon handlowy „Biedronka” przy ul. Batorego 32. Uporządkowanie po ponad 20-tu latach spraw własnościowych tego obiektu i gruntu pozwoliło na ujawnienie w założonej księdze wieczystej dla tej nieruchomości OSM, jako właściciela pawilonu i wieczystego użytkownika gruntów o powierzchni 2032 m<sup>2</sup>. Jest to znacząca korzyść ekonomiczna dla gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni w kolejnych latach.

Niezależnie od porządkowania spraw własnościowych gruntów w poszczególnych osiedlach, Spółdzielnia w 2010 roku sukcesywnie dokonywała na wnioski poszczególnych dysponentów lokali mieszkalnych przekształceń w prawo odrębnej własności w ramach utworzonych nieruchomości jedno lub wielobudynkowych.

W 2010 roku na bieżąco w miarę wpływających wniosków zostało zawartych 96 aktów notarialnych w sprawie przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność.

### **c) WSKAŹNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI w 2010 roku**

Spółdzielnia prowadziła w 2010 roku swoją działalność na podstawie planów gospodarczo – finansowych opracowanych przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

#### **1. Koszty i przychody gospodarki zasobami Spółdzielni.**

Spółdzielnia od 2008 roku prowadzi ewidencję kosztów i przychodów w gospodarce zasobami lokalowymi w rozbiciu na poszczególne nieruchomości oddzielnie dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi (budynki i lokale

mieszkalne, garaże i odpowiednie urządzenia osiedlowe) i oddzielnie dla pozostałych zasobów lokalowych rozliczanych w ramach opodatkowanej działalności gospodarczej spółdzielni.

Za rok 2010 koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni łącznie z kosztami mediów (ciepło, woda, ścieki itp.) przyporządkowanych do zasobów mieszkaniowych stanowiły kwotę 27.483.834 zł. a przychody na pokrycie tych kosztów (opłaty eksploatacyjne, część nadwyżki bilansowej z 2009 roku) stanowiły kwotę 26.657.437 zł.

W rezultacie w gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec 2010 roku powstała nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 826.397 zł.

Oznacza to, że obowiązujące w 2010 roku stawki opłat eksploatacyjnych (poza mediami) nie pokryły poniesionych w tym okresie kosztów w wymienionej kwocie 826.397 zł. Wynik ten przeniesiony został do rozliczeń w latach następnych.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi były wyższe w 2010 roku od poniesionych za rok 2009 o 6,3 %. Wzrost kosztów mediów (ciepło, woda, ścieki, wywóz śmieci) został pokryty odpowiednio korygowanymi opłatami za te media. Nie zostały natomiast w pełni pokryte rosnące pozostałe koszty utrzymania budynków i terenów osiedlowych. Dotyczy to w szczególności rosnących kosztów szeroko pojętych konserwacji łącznie ze wszystkimi obowiązkowymi przeglądami budynków i urządzeń osiedlowych (przeglądy budowlane, gazowe, kominiarskie, elektryczne itp.) i drobnymi naprawami. Wyższe od kwot kalkulacyjnych były również koszty sprzątnięcia, oświetlenia terenów osiedlowych i klatek schodowych.

W opłatach eksploatacyjnych odstąpiono od 2008 roku od dodatkowych (w okresie 3-ch miesięcy) obciążeń lokali mieszkalnych opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów a przeciwieście około jednej trzeciej terenów osiedlowych jest i pozostanie w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni i corocznie są i będą wnoszone z tego tytułu opłaty na rzecz właściwych Gmin.

Wyniki, jakie ukształtowały się na koniec 2010 roku w kosztach i przychodach poszczególnych nieruchomości są zróżnicowane. Są nieruchomości, w których w okresie prowadzenia oddzielnych ewidencji (od 2008 roku) występują znaczne nadwyżki kosztów nad przychodami na ich pokrycie, ale w części nieruchomości koszty i przychody są zbliżone do zrównoważonych czy też występują niewielkie nadwyżki przychodów nad kosztami.

Mimo częściowego pokrycia nadwyżek kosztów nad przychodami w poszczególnych nieruchomościach z nadwyżek bilansowych uzyskiwanych przez Spółdzielnię z innych działalności gospodarczych, niezbędnym będzie podjęcie decyzji o urealnieniu (podwyżkach) niektórych pozycji opłat eksploatacyjnych w odpowiednich nieruchomościach od 1 listopada 2011 roku, tak, aby doprowadzić do zmniejszenia występujących w tych nieruchomościach różnic pomiędzy kosztami i przychodami.

*Wielkość kosztów ponoszonych na utrzymanie i eksploatację szeroko pojętych zasobów lokalowych Spółdzielni (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, tereny osiedlowe) obrazuje poniższe syntetyczne zestawienie:*

**Syntetyczne zestawienie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi za lata 2009 - 2010 w tys. zł.**

L.p.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	% 4:3
1	2	3	4	5
<b>I.</b>	<b>Koszty gospodarki zasobami lokalowymi – ogółem</b>	28.027	29.799	106,3 %
	<b>w tym:</b>			
1	- centralne ogrzewanie i centralna ciepła woda	9.754	10.082	103,4 %
2	- woda i ścieki	3.920	4.222	107,7 %
3	- remonty (odpis na fundusz remontowy)	3.334	3.405	102,1 %
4	- konserwacje łącznie z przeglądami i naprawą domofonów	2.114	2.475	117,1%
5	- wywóz śmieci	1.558	1.601	102,8 %
6	- sprząatanie osiedli i klatek schodowych	1.063	1.190	111,9 %
7	- dzierżawa terenu i podatek od nieruchomości	762	819	107,5 %
8	- utrzymanie klubów	732	786	107,4 %
9	- oświetlenie klatek schodowych i terenu	483	501	103,7 %
10	- telewizja kablowa	191	173	90,6 %
11	- gaz centralny i windy na osiedlu Ługi	159	197	123,9 %
12	- koszty ubezpieczenia, podatek VAT, prowizje i opłaty bankowe itp.	768	802	104,4 %
13	- Koszty administrowania zasobami	3.189	3.546	111,2 %
	<b>w tym:</b>			
	wynagrodzenie wraz z narzutami	2.369	2.463	104,0 %



## **2. Działalność gospodarcza, pozostałe koszty i przychody operacyjne oraz koszty i przychody finansowe**

Elementami kosztów i przychodów, które rzutują na ogólny wynik działalności Spółdzielni są przychody i koszty z działalności gospodarczej z wyłączeniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W ramach tej grupy ewidencjonowane są również przychody i koszty finansowe oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Przychody ewidencjonowane w tej grupie dotyczą następujących podstawowych pozycji:

- uzyskane przychody z działalności gospodarczej (np. wynajem lokali użytkowych, dzierżawy działek pod kioski, parkingi, garaże przenośne itp.),
- uzyskane przychody z obsługi wspólnot mieszkaniowych,
- uzyskane przychody ze sprzedaży zbędnych gruntów będących w wieczystym użytkowaniu,
- przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach działalności deweloperskiej,
- uzyskane przez Sp-nię premie termomodernizacyjne,
- uzyskane przez Spółdzielnię odsetki,
- przychody na działalność społeczno – kulturalną,
- opłaty członkowskie,
- zwroty kosztów sądowych,
- inne przychody.

Koszty ewidencjonowane w tej grupie obejmują następujące wydatki:

- koszty obsługi wspólnot mieszkaniowych,
- koszty utrzymania lokali użytkowych,
- koszty budowanych mieszkań przeznaczonych do sprzedaży,
- zapłacone odsetki,
- wpisy sądowe (opłaty za skierowanie wniosków do sądu),
- koszty działalności społeczno – kulturalnej,
- koszty wycen lokali (operaty szacunkowe),
- uznane za nieściągalne należności Spółdzielni,
- inne koszty.

Łącznie przychody z działalności gospodarczej, finansowej i pozostałe przychody operacyjne za rok 2010 stanowią kwotę 12.996.050 zł. a koszty kwotę 10.994.009 zł.

W rezultacie w tej grupie przychodów i kosztów uzyskana została nadwyżka bilansowa brutto 2.002.041 zł. a po opłaceniu należnego podatku

dochodowego od osób prawnych w kwocie 262.639 zł. nadwyżka bilansowa netto wynosi 1.739.402 zł.

### **3. Syntetyczne zestawienie wskaźników ekonomiczno-finansowych za 2010 r.**

Wyniki ekonomiczno - finansowe działalności Spółdzielni zostały omówione w pkt. 1 i 2.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami ewidencja i rozliczanie kosztów i przychodów działalności Spółdzielni prowadzone są oddzielnie dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi i oddzielnie dla pozostałych rodzajów działalności Spółdzielni, których wynik podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

- Na koniec 2010 r. wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi wielkość ujemną w kwocie 826.397 zł, co oznacza, że poniesione koszty w gospodarce tymi zasobami były wyższe od uzyskanych przychodów przeznaczonych na pokrycie tych kosztów o kwotę 826.397 zł. Kwota ta została przeniesiona w zapisach bilansowych do rozliczeń międzyokresowych do pokrycia przychodami w 2011 roku.

Nadwyżka kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w podanej kwocie 826.397 zł stanowi sumaryczny wynik na koniec 2010 r. prowadzonej dla poszczególnych nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów. Ewidencja ta wykazuje zróżnicowane wyniki (zarówno dodatnie jak i ujemne) pomiędzy kosztami i przychodami w poszczególnych nieruchomościach.

Dla zbliżenia do zrównoważenia kosztów i przychodów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem wyników ukształtowanych w poszczególnych nieruchomościach, koniecznym będzie przeprowadzenie szczegółowych analiz i podjęcie niezbędnych decyzji o urealnieniu niektórych elementów opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach, w których występuje nadwyżka kosztów nad przychodami.

- W pozostałych rodzajach działalności (poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi) Spółdzielnia uzyskała w 2010 r. nadwyżkę przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 2.002.041 zł a po opłaceniu podatku dochodowego uzyskana została nadwyżka bilansowa w kwocie 1.739.402 zł. Z nadwyżki tej zaproponowano pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2010 r. w kwocie 826.000 zł.
- Łączne przychody i koszty działalności Spółdzielni za rok 2010 obejmujące gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność (opodatkowana podatkiem dochodowym) zamknęły się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 913.005 zł. i jest to wynik pozytywny świadczący o sta-

bilnej, korzystnej sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, zabezpieczający w pełni prowadzenie racjonalnej gospodarki w najbliższych latach.

#### **d) OPLĄTY EKSPLOATACYJNE**

Źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, parkingów itp.) są opłaty eksploatacyjne wnoszone przez mieszkańców, członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych.

W 2010 roku uległy zmianie n/w stawki opłat eksploatacyjnych.

- od **1 stycznia 2010 r.** wzrosła opłata za wodę i ścieki dla mieszkańców osiedla Michalin opłata ryczałtowa z 56,58 zł/osobę na 65,67 zł/osobę opłata za 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków z 8,84 zł/m<sup>3</sup> na 10,26 zł/m<sup>3</sup>,
- od **1 lutego 2010 r.** wzrosła opłata za wywóz nieczystości lokale mieszkalne z 8,67 zł na osobę na 9,02 zł na osobę miesięcznie a lokale użytkowe z 0,75 zł/m<sup>2</sup> na 0,80 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie,
- od **1 sierpnia 2010 r.** wzrosła opłata za TVK – UPC z 6,80 zł na 7,10 zł za lokal miesięcznie,
- od **1 sierpnia 2010 r.** wzrosła opłata za wodę i ścieki dla odbiorców w osiedlach w Otwocku i na osiedlu Ługi:  
opłata ryczałtowa - osiedla Otwock z 53,53 zł/osobę na 56,04 zł/osobę  
opłata ryczałtowa - osiedle Ługi z 74,62 zł/osobę na 78,11 zł/osobę  
opłata za 1m<sup>3</sup> wody i ścieków z 8,11 zł/m<sup>3</sup> na 8,49 zł/m<sup>3</sup>,
- od **1 listopada 2010 r.** wzrosła podstawowa stawka opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych o 0,12 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie,
- od **1 listopada 2010 r.** wzrosły zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty za centralną ciepłą wodę. Opłaty zaliczkowe od 1 listopada 2010 r. kształtują się na poziomie od 2,20 do 3,60 za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie i są zróżnicowane w zależności od kosztów zakupu ciepła od obcych dostawców (KPEC Karczew i OZEC Otwock) oraz od kosztów „produkcji” ciepła przez własne kotłownie.

#### **e) ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE**

Stan zadłużeń lokali z tytułu opłat czynszowych na dzień 31.12.2010r. stanowi ogółem kwotę 2.470.450 zł.

Zadłużenia poszczególnych rodzajów lokali i porównanie ze stanem zadłużeń w poprzednich okresach przedstawia się następująco:

l.p.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na dzień:			3:4	3:5
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008		
		kwota/ ilość lokali	kwota/ ilość lokali	kwota / ilość lokali		
1	2	3	4	5	6	7
1	lokale mieszkalne	<u>2.266.483</u> 2.294	<u>2.217.507</u> 2.427	<u>2.066.106</u> 1.933	102,2	109,7
2	lokale użytkowe + dzierżawa działek	<u>197.455</u> 69	<u>167.029</u> 71	<u>177.362</u> 76	118,2	111,3
3	Garaże	<u>6.512</u> 33	<u>5.337</u> 43	<u>10.308</u> 72	122,0	63,2
4	Razem stan zadłużeń	<b><u>2.470.450</u></b> <b>2.396</b>	<b><u>2.389.873</u></b> <b><u>2.541</u></b>	<b><u>2.253.776</u></b> <b>2.081</b>	<b>103,4</b>	<b>109,6</b>
5	Roczny wymiar opłat za lokale wymienione w L.p. 1, 2, 3 w zł.	2010 rok 28.737.022	<b><u>2009 rok</u></b> 27.506.429	2008 rok 24.534.749	104,5	117,1
6	Udział zadłuże- nia do rocznego wymiaru opłat L.p. 4: L.p. 5 w %	8,60	<b><u>8,69</u></b>	9,19	98,9	93,6

Z powyższego zestawienia wynika, że stan zadłużeń lokali na dzień 31.12.2010 r. był wyższy od tej wielkości na koniec 2009 r. o kwotę 80.577 zł tj. o 3,4 %.

Z przedstawionego powyżej syntetycznego zestawienia wielkości zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych (czynszowych) wynika, że przyrost zadłużenia w roku 2010 w stosunku do roku 2009 nastąpił w lokalach mieszkalnych o kwotę 48.976 zł., w lokalach użytkowych o kwotę 30.426 zł i garażach o kwotę 1.175 zł.

Istotny wpływ na przyrost zadłużenia w lokalach mieszkalnych mają dość znaczące dopłaty (ca 400 lokali) wynikające z rozliczenia kosztów ogrzewania za sezon rozliczeniowy 2009/2010 oraz z rozliczenia wody za II – gie półrocze 2010 r. Decyzją Zarządu Spółdzielni dopłaty te rozłożone zostały na okres do 30.06.2011 r. i powiększyły stan zadłużeń lokali mieszkalnych na 31.12.2010 r. o kwotę ca 130 tys. zł. w stosunku do roku 2009.

Z ogólnej kwoty zadłużeń na dzień 31.12.2010 r. podobnie jak w okresach poprzednich przeważająca jej część (1.823.687 zł tj. 74 %) dotyczy ponad 3-miesięcznych zaległości w opłatach czynszowych: 338 lokali mieszkalnych, 9 lokali użytkowych i 8 garaży.

Lokale posiadające zadłużenia 3-miesięczne i wyższe stanowią 5,9% ogólnej ilości zasobów lokalowych Spółdzielni, jednak ich zadłużenie stanowi 74 % ogólnego kwotowego stanu zadłużeń w Spółdzielni.

W roku 2010 prowadzone były następujące działania zmierzające do egzekwowania bieżących i zaległych opłat czynszowych:

- wysłano 2.958 ponagieł i upomnień,
- zawartych zostało 241 ugód i uzgodnień odnośnie ratalnej spłaty zadłużenia,
- skierowano do Sądu 54 wniosków o nakazy zapłaty,
- uzyskano 59 sądowych nakazów zapłaty,
- uzyskano 1 wyrok eksmisyjny,
- skierowano 45 spraw do egzekucji przez komornika należności zasądzonych,
- wykonano 4 eksmisje (przekwaterowania) w tym 1 do lokalu socjalnego wskazanego przez Urząd Miasta Józefowa,
- Komisja Rady Nadzorczej ds. zadłużeń odbyła 16 spotkań, na które zostało zaproszonych 182 dłużników.

W roku 2010 przez Komornika została wyegzekwowana kwota 101.300 zł.

W wyniku przeprowadzonych przez Radę Nadzorczą w 2010 roku spotkań (16 spotkań) z dłużnikami, zadłużenie zmniejszyło się o kwotę 110.768 zł, co świadczy o skuteczności i potrzebie dalszego prowadzenia tego typu działań.

Oceniając stan zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych (czynszowych) na dzień 31.12.2010 r. należy uwzględnić fakt, że: mimo wzrostu zadłużenia (kwota 80.577 zł) niewielkiemu obniżeniu uległ wskaźnik zadłużeń w stosunku do rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych t.j. z 8,69 % w 2009 roku do 8,60 % w 2010 roku. Jest to obiektywny wskaźnik poziomu zadłużenia i oceny prowadzonych działań windykacyjnych.

Wyjaśnić również należy, że na ogólną ilość lokali mieszkalnych zalegających z opłatami eksploatacyjnymi (2294 lokale), przeważająca ich ilość, bo aż 1814 posiada zadłużenia nieprzekraczające jednomiesięcznego wymiaru opłat.

W kolejnych latach winny być kontynuowane przez odpowiednie służby Spółdzielni wszelkie działania windykacyjne mające na celu poprawę wskaźnika zadłużeń do rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych w stosunku do uzyskanego za rok 2010.

#### **f) SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2010**

Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za rok 2010 obejmuje:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2010 r.
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2010 do 31.12.2010 r.

Bilans Spółdzielni, rachunek zysków i strat oraz pozostałe elementy sprawozdania finansowego za rok 2010 były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Opinia z tego badania jest załączona do niniejszych materiałów.

Ogólna suma aktywów (składniki majątkowe) i pasywów (źródła finansowania majątku) wykazanych w bilansie na dzień 31.12.2010 r. zamyka się kwotą 174.293.321,74 zł.

Bilans Spółdzielni jest odzwierciedleniem zmian, jakie zaszły w trakcie roku w składnikach majątkowych Spółdzielni oraz z drugiej strony w funduszach i zobowiązaniach Spółdzielni stanowiących źródła finansowania tego majątku (pasywa).

Przedstawiony w formie zestawienia porównawczego rachunek zysków i strat obejmuje przychody i koszty działalności Spółdzielni w 2010 r.

Rachunek ten wykazuje kwotę 1.739.402,42 zł jako tzw. nadwyżkę bilansową netto, która decyzją Walnego Zgromadzenia będzie przeznaczona na odpowiednie cele statutowej działalności Spółdzielni.

Podstawowymi źródłami nadwyżki bilansowej za rok 2010 były:

- premia termomodernizacyjna przyznana przez Bank za zgodne z dokumentacją zrealizowanie termomodernizacji 3-ch budynków przy ul. Andersa na osiedlu Ługi,
- uzyskane odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych,
- odsetki od lokat bankowych,
- dochody ze sprzedaży mieszkań Danuty 10,
- uzyskane przez Sp-nię odszkodowanie,
- pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni.

## **g) REMONTY REALIZOWANE w 2010 r.**

### **1. Rozliczenie funduszu remontowego za 2010 rok**

Poniesione wydatki na remonty i spłaty kredytów w 2010 roku które obciążały fundusz remontowy stanowią kwotę 5.659.393zł. łącznie z premią termo modernizacyjną w kwocie 295.852 zł. uzyskaną BGK po rozliczeniu kredytu na docieplenie budynków przy ul. Roweckiego na osiedlu Ługi i ul. Filipowicza w Otwocku. Uzyskana premia została przeznaczona na spłatę części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię w Banku Ochrony Środowiska na docieplenie w/w budynków.

Wielkość dostępnych środków funduszu remontowego w 2010 roku stanowiła kwotę 5.659.732 zł. (łącznie z premią termo modernizacyjną).

Środki finansowe funduszu remontowego w 2010 roku zostały pozyskane z następujących źródeł:

- wpłaty na fundusz remontowy pochodzące z opłat eksploatacyjnych - 3.405.073 zł.

– kredyt bankowy z BOŚ na docieplenie budynków przy ul. Andersa 4, 6, 8, 10, 12	- 885.065 zł.
– częściowa odpłatność za docieplenie budynków wykonanych w 2010 roku	- 335.381 zł.
– premia termo modernizacyjna uzyskana z BGK z tytułu docieplenia budynków przy ul. Roweckiego i Filipowicza (uchwała Nr 4/2010 Walnego Zgromadzenia z 2010 r.)	- 295.852 zł.
– z nadwyżki bilansowej za 2009 rok (uchwała Nr 4/2010 r. Walnego Zgromadzenia z 2010 r.)	- 630.000 zł
– z nadwyżki bilansowej za 2010 rok (uchwała Nr 4/2010 r. Walnego Zgromadzenia z 2010 r.)	- 107.009 zł.
– pozostałe wpływy	- <u>1.303 zł.</u>
<b>Razem</b>	<b>5.659.732 zł.</b>

Poniesione wydatki na remonty i spłaty kredytów obciążające fundusz remontowy znalazły pełne pokrycie w dyspozycyjnym funduszu remontowym Sp-ni na rok 2010 r.

## **2. Rozliczenie poniesionych wydatków z funduszu remontowego w 2010 roku.**

Rozliczenie poniesionych wydatków z funduszu remontowego w 2010 roku w ujęciu syntetycznym przedstawia się następująco:

– poniesione wydatki na roboty remontowe w poszczególnych osiedlach	- 3.716.203 zł.
– spłaty rat kredytów obciążające fundusz remontowy w 2010 roku	- 1.943.190 zł.

W ramach poniesionych wydatków na remonty w poszczególnych osiedlach został wykonany następujący podstawowy zakres rzeczowy robót:

- ocieplono 6 budynków mieszkalnych wraz z robotami towarzyszącymi (5 budynków na osiedlu Ługi przy ul. Andersa i 1 budynek na osiedlu „Batorego” w Otwocku)
- wykonano malowanie 7 klatek schodowych
- wykonano naprawy 70 balkonów
- wykonano naprawy i wymiany pokryć dachowych
- wykonano naprawy instalacji gazowych

- wykonano szereg różnych napraw i remontów w poszczególnych osiedlach (drogi, chodniki, remonty schodów wejściowych, wymiany skrzynek pocztowych, remonty placów zabaw, naprawy murarskie, ślusarskie, elektryczne urządzeń wspólnych w budynkach i na terenie osiedli)
- dofinansowano wymianę stolarki okiennej (wymiana okien) przez mieszkańców na kwotę 117 tys. zł.

## **h) DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

W ramach działalności inwestycyjnej Spółdzielnia zakończyła w 2010 roku budowę 1-dnego budynku mieszkalnego na osiedlu Ługi w Otwocku o łącznej ilości 28 mieszkań.

Realizacja tego budynku odbywała się na zasadach deweloperskich. Budynek został oddany do użytku w m-cu wrześniu 2010 roku a pozwolenie na użytkowanie uzyskano 27 października 2010 r.

Wszystkie lokale mieszkalne w tym budynku zostały przez Spółdzielnię sprzedane ich nabywcom. Budynek administrowany jest przez Spółdzielnię. Od lipca 2011 roku nieruchomość ta funkcjonować będzie jako wspólnota mieszkaniowa, której obsługę prowadzić będzie Spółdzielnia.

W m-cu lipcu 2010 roku rozpoczęta została budowa kolejnego budynku mieszkalnego o 32 mieszkaniach w sąsiedztwie wybudowanych 3-ch poprzednich. Zakończenie budowy tego budynku przewidziane jest w III kw. 2011 roku.

## **i) DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA**

W 2010 r. cztery kluby Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizowały zadania z zakresu kultury, sportu i rekreacji. Zadania te skierowane były głównie dla dzieci, młodzieży, ale również i do pozostałych grup wiekowych mieszkańców osiedli w tym szczególnie dla grup „Seniorów”

Finansowanie działalności klubów odbywało się w 2010 roku z opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych, z opłat członkowskich, z samodzielnie pozyskiwanych środków przez kluby, a także z uzyskanych środków z budżetu miasta w łącznej kwocie 60 tys. zł na dofinansowanie realizacji poszczególnych zadań oraz z nadwyżki bilansowej za 2009 rok.

Szczegółowe harmonogramy prowadzonych zajęć i organizowanych imprez przez poszczególne kluby w 2010 roku, podawane były do publicznej wiadomości poprzez publikacje w Biuletynie, ogłoszenia w witrynach Biura Zarządu Spółdzielni i poszczególnych klubach.

*Zarząd Spółdzielni*



## 4. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Obecnie działająca Rada Nadzorcza została wybrana na 3 -letnią kadencję przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się w 8-miu częściach w m-cu maju i czerwcu 2008 roku i w roku bieżącym upływa jej kadencja po zakończeniu częściowych Walnych Zgromadzeń.

Skład osobowy kończącej swą kadencję Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

**Krasowski Jan** – Przewodniczący Rady (os. Śródmieście)

**Kobza Andrzej** – Z-ca Przewodniczącego (os. Ługi)

**Rogiewicz Andrzej** – Sekretarz Rady (os. Śródmieście)

oraz członkowie:

**Bąk Tadeusz** – (os. Śródmieście)

**Cacko Leokadia** – (członkowie oczekujący i os. Michalin)

**Figat Grzegorz** – (os. Batorego i Zygmunta)

**Janowski Jan** – (os. Stadion)

**Kulikowska Katarzyna** – (os. Batorego i Zygmunta)

**Kurek Bogdan** – (os. Ługi)

**Markowska Bożena** – (os. Ługi) (do 16.03.2011 r.)

**Melzacka Alicja** - (os. Ługi) (od 17.09.2009 r. Sałaga Andrzej)

**Monczyński Józef** – (os. Stadion)

**Nowak Jan** - (os. Stadion)

**Radziejowska Teresa** - (os. Ługi)

**Strawiński Mariusz** – (os. 1000-lecia)

**Szymański Bohdan** – (os. Kmicica)

**Wagner Ewa** – (os. 1000-lecia)

W ramach Rady Nadzorczej działały cztery komisje problemowe tj.:

- Komisja Rewizyjna, której przewodniczył Pan Jan Janowski
- Komisja Techniczno - Eksploatacyjna, której przewodniczył Pan Tadeusz Bąk
- Komisja Organizacyjno-Samorządowa, której przewodniczyła Pani Ewa Wagner
- Komisja ds. zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, której przewodniczył Pan Grzegorz Figat.

Ponadto działa także Komisja Biuletynowa, której przewodniczyła Pani Teresa Rękas (do 31.03.2011 r.).

Przewodniczący Rady, Z-ca Przewodniczącego Rady, Sekretarz oraz przewodniczący wymienionych 4-ch komisji problemowych stanowili 7 -osobowy skład Prezydium Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 14 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej tj. od 25.05.2010 r. do 5.05.2011 r. Obecność członków na posiedzeniach plenarnych obrazuje poniższe zestawienie:

1. Bąk Tadeusz – obecny na 14 posiedzeniach
2. Cacko Leokadia – obecna na 14 posiedzeniach
3. Figat Grzegorz – obecny na 14 posiedzeniach
4. Janowski Jan – obecny na 14 posiedzeniach
5. Kobza Andrzej – obecny na 13 posiedzeniach
6. Krasowski Jan – obecny na 14 posiedzeniach
7. Kulikowska Katarzyna – obecna na 12 posiedzeniach
8. Kurek Bogdan – obecny na 14 posiedzeniach
9. Monczyński Józef – obecny na 14 posiedzeniach
10. Nowak Jan – obecny na 14 posiedzeniach
11. Radziejowska Teresa – obecna na 14 posiedzeniach
12. Rogiewicz Andrzej – obecny na 14 posiedzeniach
13. Sałaga Andrzej – obecny na 14 posiedzeniach
14. Strawiński Mariusz – obecny na 7 posiedzeniach
15. Szymański Bohdan – obecny na 13 posiedzeniach
16. Wagner Ewa – obecna na 11 posiedzeniach

Problemy i sprawy, które były przedmiotem plenarnych obrad Rady Nadzorczej omawiane były wcześniej na zebraniach odpowiednich komisji problemowych, które w sposób szczegółowy rozpatrywały i analizowały poszczególne sprawy a następnie przedstawiały wypracowane wnioski i postulaty do przyjęcia i uchwalenia na zebraniach plenarnych Rady. Łącznie w okresie sprawozdawczym odbyły się 33 posiedzenia w/w komisji.

W okresie sprawozdawczym Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 12 posiedzeń, na których zgodnie z zakresem uprawnień przewidzianym w Regulaminie Rady Nadzorczej omawiane były sprawy organizacyjne zebrań plenarnych a w szczególności stan przygotowań materiałów i projektów uchwał, które mają być przedmiotem obrad posiedzeń plenarnych a także opracowywanie okresowych planów Rady Nadzorczej ustalających tematykę i terminy posiedzeń.

Rada Nadzorcza na swoich plenarnych zebraniach rozpatrywała następujące problemowe sprawy:

- okresowe półroczne i roczne analizy wyników ekonomicznych działalności Spółdzielni wraz z analizą realizacji planów remontów i inwestycji,
- stan zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych,

- analiza kosztów ogrzewania i zmiany w zaliczkowych opłatach za ogrzewanie,
- warunki zbycia nieruchomości gruntowych zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- nabycie przez spółdzielnię nieruchomości gruntowych w tym gruntów związanych z pawilonem „Biedronka” przy ul. Batorego,
- program dociepleń budynków mieszkalnych,
- stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- zapoznanie się z przebiegiem realizacji budynków mieszkalnych na osiedlu Ługi,
- problematyka kosztów remontów i konserwacji wykonywanych przez Dział Techniczny Spółdzielni (Grupa Remontowo – Konserwacyjna) i wnioski zmierzające do obniżenia tych kosztów,
- uchwały w sprawie wykreślenia członków Spółdzielni w związku ze sprzedażą lokali,
- obsługa wspólnot mieszkaniowych przez Spółdzielnię,
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 rok,
- problematykę potrzeb remontowych na poszczególnych osiedlach przy udziale przedstawicieli Rad Osiedlowych oraz plan remontów na 2011r.,
- okresowe rozpatrywanie odwołań i wystąpień członków Spółdzielni w sprawach czynszowych i członkowskich,
- założenia do planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2011r. i następnie uchwalenie tego planu.

W wyniku rozpatrywania poszczególnych spraw, Rada Nadzorcza przyjęła odpowiednie uchwały i wnioski, które dotyczyły między innymi:

- zatwierdzenia zmiany stawek opłat eksploatacyjnych (stawka podstawowa, odpis na fundusz remontowy, woda i ścieki, wywóz śmieci, zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie)
- zatwierdzenia zmian w wewnętrznych regulaminach Spółdzielni,
- ustalenia częściowej odpłatności za docieplenia budynków w 2011r.,
- zatwierdzenia planu remontów na 2011r.,
- wykreślenie członków ze Spółdzielni w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych,
- zatwierdzenie planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni na 2011r.,
- realizacji inwestycji budynkowych,
- nabycie przez Spółdzielnię prawa wieczystego użytkowania gruntów zajętych pod pawilon „Biedronka” i gruntów na osiedlu Ługi,

- akceptacji warunków zbycia nieruchomości gruntowych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Na szczególnie podkreślenie w wynikach działalności Spółdzielni za 2010 rok wymaga fakt uporządkowania spraw własnościowych gruntu i własności pawilonu „Biedronka” przy ul. Batorego w Otwocku. Po ponad 20-tu latach od wybudowania tego pawilonu Spółdzielnia w m-cu grudnia 2010 roku przejęła od Gminy Otwock w wieczyste użytkowanie grunty o powierzchni 2032 m<sup>2</sup>, co pozwoliło na założenie księgi wieczystej dla tej nieruchomości i ujawnienie w niej Spółdzielni, jako właściciela pawilonu i wieczystego użytkownika gruntu. Jest to znacząca korzyść ekonomiczna dla gospodarki Spółdzielni.

Ważnym problemem, którym Rada Nadzorcza zajmowała się w okresie sprawozdawczym to ciągle aktualna sprawa zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych. Działająca w ramach Rady Nadzorczej Komisja ds. zaległości w opłatach eksploatacyjnych odbyła w 2010 roku 16 spotkań w poszczególnych osiedlach, na które zapraszała dłużników. W wyniku tych rozmów ustalono zasady spłaty zadłużeń i podejmowano wnioski odnośnie sposobu egzekucji należności, poprzez kierowanie spraw do sądu, Komornika czy też uzyskania i wykonania wyroków egzekucyjnych.

W efekcie działań Komisji ds. zaległości w opłatach eksploatacyjnych w 2010 roku nastąpiło zmniejszenie zadłużeń czynszowych w stosunku do roku 2009 o kwotę ca 110 tys. zł.

Rada Nadzorcza jest wydawcą „Naszego Biuletynu” i uznaje, że jest to sprawdzona forma komunikowania się z mieszkańcami i przekazywania informacji o działalności Spółdzielni oraz różnego rodzaju komunikatów. Poinformowała kontynuować wydawanie tego biuletynu w okresach kwartalnych.

To tylko najistotniejsze wymienione problemy i sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza i jej Komisje w trakcie minionego okresu sprawozdawczego.

W m-cu maju 2011r. Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2010 r. i wysłuchała opinii Biegłego Rewidenta z badania tego sprawozdania.

Syntetyczna opinia z tego badania zaprezentowana jest w materiałach sprawozdawczych na Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe za 2010 r. i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu za rok 2010 i osiągnięte wyniki Spółdzielni uzyskane za ten rok zarówno ekonomiczne jak i realizację zadań rzeczowych.

*Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Jan Krasowski*

## 5. Nowa inwestycja na osiedlu „Ługi” w Otwocku

Zgodnie z wcześniejszymi informacjami pragniemy poinformować, że zakończone zostały prace przygotowawcze związane z realizacją kolejnego (piątego) budynku mieszkalnego na os. „Ługi” w Otwocku.

Rozpoczęcie budowy tego budynku (bud. nr 6) nastąpi w miesiącu sierpniu 2011 r. a zakończenie w IV kwartale 2012 roku.

Będzie to budynek 4-ro kondygnacyjny (parter + trzy piętra) zlokalizowany w sąsiedztwie zrealizowanych 4-ch budynków.

W zaprojektowanym budynku zlokalizowanych jest 28 mieszkań. Są to mieszkania 1, 2 i 3 pokojowe o pow. użytkowej od 40 m<sup>2</sup> do 61 m<sup>2</sup>.

Ceny zakupu mieszkań w tym budynku będą zbliżone do cen w aktualnie kończonym budynku.

Bliższych informacji odnośnie zakupu mieszkań w budynku nr 6 udziela dział członkowsko-mieszkaniowy pok. 24 tel. 22 779-42-27 oraz znajdują się one na stronie internetowej [www.otwockasm.com.pl](http://www.otwockasm.com.pl)

\* \* \*

Spółdzielnia zamierza rozpocząć w IV kw. br. budowę kolejnego (ostatniego w tym rejonie) budynku (bud. nr 5) i osoby zainteresowane zakupem mieszkań w tym budynku mogą składać odpowiednie wnioski w biurze Sp-ni przy ul. Andriollego 54.

*Zarząd Spółdzielni*

## 6. Zmiany w opłatach eksploatacyjnych (czynszowych) w II-gim półroczu 2011 r.

Niniejszym przekazujemy informacje o zmianach w opłatach eksploatacyjnych (czynszowych) jakie wystąpią w II-gim półroczu 2011r.

### 1. Opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków

Otrockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. złożyło do Rady Miasta wniosek o zatwierdzenie nowych taryf (opłat) za dostawę wody i odprowadzenie ścieków od 1 sierpnia 2011r. w podziale na rejon Miasta Otrocka i dla Karczewa w wysokości: Otrock - 10,23 zł za 1 m<sup>3</sup> brutto, Karczew – 10,20 zł za 1 m<sup>3</sup> brutto. (Obecnie obowiązuje jedna taryfa opłat dla Miasta Otrocka i Karczewa i wynosi 8,57 zł za m<sup>3</sup> brutto).

Rada Miasta Otrocka większością głosów uchwala z dnia 31 maja br. przyjęła propozycję OPWiK o zwiększeniu opłat za wodę i ścieki.

W związku z przyjęciem przez Radę Miasta wniosku OPWiK – od 1 sierpnia 2011roku ulegnie zmianie wysokość zaliczek za dostawę wody i odbiór

ścieków poprzez pomnożenie przyjętych do zaliczkowych opłat ilości wody i ścieków (w m<sup>3</sup>) i obowiązujących od 1 sierpnia stawek opłat w wysokości: Otwock- 10,23 zł za 1 m<sup>3</sup> brutto, Karczew – 10,20 zł za 1 m<sup>3</sup> brutto.

Również odpowiedniej zmianie ulegną ryczałtowe stawki opłat za dostawę wody i odbiór ścieków (dla lokali niewyposażonych w wodomierze).

O wysokości zaliczkowych opłat za wodę i ścieki obowiązujących od 1-go sierpnia br. oraz o wysokości opłat ryczałtowych mieszkańcy naszych osiedli zostaną poinformowani pisemnie do końca lipca b.r.

## **2. Opłaty za telewizję kablową**

W miesiącu marcu b.r. UPC wystąpiła o podwyższenie od 1-ego czerwca br. 0,40 zł miesięcznie opłaty za „Pakiet Minimalny” telewizji kablowej wnoszonej przez mieszkańców za pośrednictwem Spółdzielni.

Obecna opłata wynosi 7,10 zł miesięcznie za każde mieszkanie, do którego dostarczany jest sygnał telewizji UPC.

W wyniku negocjacji ustalono, że zmiana opłat nastąpi od 1-go sierpnia 2011 r. i będzie wynosiła 7,40 zł za jeden lokal mieszkalny miesięcznie (wzrost o 0,30 zł).

Spółdzielnia powiadomi mieszkańców korzystających z „pakietu Minimalnego” o wysokości obowiązujących od 1 sierpnia opłat w terminie do końca lipca br.

## **3. Podstawowa stawka opłat eksploatacyjnych.**

Podstawowa stawka opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne (bez odpisu na fundusz remontowy) wynosi aktualnie od 2,25 do 2,45 zł za 1m<sup>2</sup> z powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie.

Przypominamy, że opłaty wnoszone w ramach tej stawki przeznaczone są na pokrycie następujących wydatków (kosztów) utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych.

- bieżące konserwacje budynków i infrastruktury osiedlowej (konserwacje i drobne naprawy części wspólnych budynków mieszkalnych łącznie ze wszystkimi instalacjami, konserwacje i drobne naprawy urządzeń osiedlowych łącznie z konserwacją zieleni oraz wszelkie przeglądy techniczne w budynkach i na terenie osiedli, takie jak: kominiarskie, gazowe, elektryczne, instalacji sanitarnych łącznie z c.o., budowlane i inne),
- sprzątnięcie osiedli i klatek schodowych,
- oświetlenie osiedli i klatek schodowych,
- podatki od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, VAT,
- ubezpieczenia budynków,
- utrzymanie klubów osiedlowych,
- utrzymanie pomieszczeń biurowych, administracyjnych i pomieszczeń z urządzeniami technicznymi,

- administrowanie zasobami mieszkaniowymi oraz obsługa nieruchomości budynkowych i mieszkańców.

Obowiązujące aktualnie stawki opłat eksploatacyjnych nie pokrywają w pełni wymienionych wyżej pozycji kosztów i opłat ponoszonych na utrzymanie i eksploatację niektórych nieruchomości budynkowych. Za rok 2010 w skali całej Spółdzielni koszty na utrzymanie i eksploatację nieruchomości budynkowych były wyższe od opłat naliczonych według obowiązujących aktualnie stawek o kwotę ca 826 tys. zł.

Wyniki, jakie ukształtowały się na koniec 2010 roku w kosztach i przychodach poszczególnych nieruchomości są zróżnicowane. Są nieruchomości, w których w okresie prowadzenia oddzielnych ewidencji (od 2008 roku) występują znaczne nadwyżki kosztów nad przychodami na ich pokrycie, ale w części nieruchomości koszty i przychody są zbliżone do zrównoważonych czy też występują niewielkie nadwyżki przychodów nad kosztami.

Mimo częściowego pokrycia nadwyżek kosztów nad przychodami w poszczególnych nieruchomościach z nadwyżek bilansowych uzyskiwanych przez Spółdzielnię z innych działalności gospodarczych, niezbędnym było podjęcie decyzji o urealnieniu (podwyżkach) opłat eksploatacyjnych w odpowiednich nieruchomościach od 1 listopada 2011 roku, tak, aby doprowadzić do zmniejszenia występujących w tych nieruchomościach różnic pomiędzy kosztami i przychodami.

Konieczność taką potwierdzają również kontrole i opinie zewnętrzne.

Uwzględniając powyższe przesłanki Uchwałą Nr 30/2011 Rady Nadzorczej z dnia 26.05. 2011 r. wprowadzone zostały zmiany (podwyżki) stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych w niektórych nieruchomościach budynkowych od 1-go listopada 2011 roku.

Podwyżki te kształtują się na poziomie od 0,10 zł do 0,20 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie.

Użytkownicy lokali mieszkalnych których dotyczą wprowadzone zmiany, zostaną do końca m-ca lipca br. poinformowani indywidualnie o wysokości obowiązującej od 1-go listopada 2011r. podstawowej stawki opłat eksploatacyjnych.

*Zarząd Spółdzielni*

**Serdecznie dziękuję  
Mieszkańcom Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej,  
którzy poparli moją kandydaturę  
na członka Rady Nadzorczej OSM.**

*Andrzej Sałaga*

## 7. Ogłoszenia i reklamy

DO WYNAJĘCIA POKOJE BIUROWE: 2 x 15 m<sup>2</sup> i 23 m<sup>2</sup>,  
+ HALA - 100 m<sup>2</sup>.

ul. Karczewska 40/42, Otwock (budynek „Inwestprojekt”), Tel. 22 779-40-47

**PRANIE DYWANÓW, WYKŁADZIN I TAPICERKI**

- w domu i zakładzie. Tel.: 22 779-28-89; 502 140 131.

**SPRZEDAM** mieszkanie 38,43 m<sup>2</sup>, IV piętro, 2 pokoje  
z kuchnią. Centrum – tel. 795 737 418.

# 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

## 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 kozuchów 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. 10<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>

Sobota 10<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup>

## OKNA PCV i DREWNIANE

**5-cio i 6-cio KOMOROWE** klasa A (ciepła ramka szyba k-1,0 szara uszczelka, stopniowanie uchyłu, wypełnienie dolnego wrębu).

**DRZWI - PARAPETY - ROLETY.**

**PROMOCJA** - do dwóch okien jedna siatka przeciw owadom do 0,5m<sup>2</sup>  
**GRATIS** lub parapet wewnętrzny PCV do 30cm głębokości marmurek lub biały GRATIS.

**WYSOKIE RABATY !!!**

P.H.U. BUD-PAK, OTWOCK, ul. STASZICA 5/7 (bazarek na tyłach dworca PKS, ul. Kupiecka)

e-mail: bud-pak@wp.pl

**22 710-08-57, 606 490 282**

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 20<sup>00</sup>.

*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
- PULMONOLOG - lek. Zofia Dorywalska
- MEDYCYNA PRACY - lek. Andrzej Majewski
- BADANIA KIEROW. - lek. Anna Nocoń-Minakowska
- PSYCHOLOG - Barbara Rosiak - tel. 693 855 050

- 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.*

**Godziny przyjęć:**

pon.-pt. 8<sup>00</sup> - 19<sup>00</sup>, sob. 8<sup>00</sup> - 13<sup>00</sup>

BADANIA KIEROWCÓW; EKG; ANALIZA PIERWIASKA WŁOSÓW



# PRODUCENT



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

**tel. 22 779 51 09**

**zapraszamy**

**pn.-pt. godz. 10<sup>00</sup>-18<sup>00</sup>**

**soboty godz. 10<sup>00</sup>-13<sup>00</sup>**

**BIURO KARCZEW**  
Rynek Zygmunta Starego 22  
(przy Totolotku)

**tel. 22 719 01 29**

**zapraszamy**

**pn.-pt. godz. 9<sup>30</sup>-17<sup>30</sup>**

**soboty godz. 10<sup>00</sup>-13<sup>00</sup>**

# SAKO

**ZADZWOŃ  
I SPRAWDŹ CENĘ**

# KOMOROWSKI

## nieruchomości



### VALCOM

Lic. 3743      Lic. 5433  
Lic. 6231      Lic. 6580

*Poszukujemy mieszkań,  
domów, działek*

**Otwock, ul. Geislera 10**  
**tel. 22 779 44 72**

**Warszawa, ul. Wiktorska 6**  
**tel. 22 845 46 99**

**KREDYTY** na zakup: mieszkań, domów, działek,  
dowolny cel i inne.

**DORADCY FINANSOWI**

**„TOP FINANCE” 608-627-352**

**Zapraszamy do współpracy [www.valcom.com.pl](http://www.valcom.com.pl)**

„Nasz BIULETYN” - wydawca: Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Skład komputerowy i opracowanie graficzne: Jolanta Kwiecień.

Druk: „INWESTPROJEKT-DRUK” s.c. Otwock. Nakład: 5.600 egz.