

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU  
BYTOMSKIEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
W 2022 ROKU**

**Bytom – 31 marca 2023 r.**

**Sprawozdanie**  
**Zarządu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**z działalności Spółdzielni w 2022 roku**

**Spis treści:**

1. Informacje statystyczne o Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni.
3. Działalność organów statutowych.
4. Spółdzielnia jako zakład pracy.
5. Realizacja podstawowych obowiązków statutowych przez Spółdzielnię – w tym:
  - 1) Realizacja uprawnienia do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu;
  - 2) Ustanawianie nowych praw do lokali mieszkalnych;
  - 3) Eksploatacja nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
  - 4) Utrzymanie i remonty nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
  - 5) Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna;
  - 6) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
  - 7) Własna działalność gospodarcza i finansowa;
  - 8) Windykacja należności z tytułu opłat za lokale.
6. Kontrole Spółdzielni.
7. Skargi i wnioski.
8. Sprawozdanie finansowe i wskaźniki określające sytuację finansową i gospodarczą Spółdzielni.
9. Podsumowanie.

## 1. Informacje statystyczne o Spółdzielni

Cele i przedmiot działalności Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej opisany jest w Statucie. Swą działalność Spółdzielnia prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści swym Członkom.

Majątek Spółdzielni stanowi własność jej Członków. Zestawienie rzeczowe oraz ilość Mieszkańców zasobów Spółdzielni prezentuje Tabela nr 1.

**Tabela nr 1. Zasoby Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wg stanu na 31.12.2022 r.**

Wyszczególnienie	Adm. Nr 1	Adm. Nr 2	Adm. Nr 3	Adm. Nr 4	Adm. Nr 5	Pozostałe Mienie	BSM RAZEM
Nieruchomości mieszkaniowe	29	45	35	33	21	-	163
Mieszkania stanowiące własność Spółdzielni (własnościowe, lokatorskie i wynajmowane)	553	781	741	698	416	-	3189
Mieszkania stanowiące odrębną własność *	900	1361	1004 *	622	689	-	4576
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup> **	64831,51	105165,47	80113,82	55764,95	50694,46	-	356570,21
Ilość Mieszkańców ***	2553	3896	3018	1955	1963	-	13385
Nieruchomości ewidencyjne, pawilony handlowo-usługowe i biurowe	3	4	3	3	2	1	16
Lokale użytkowe poza pawilonami	1	9	2	11	-	-	23
Powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych w m <sup>2</sup>	3751,42	3101,08	3211,01	1345,17	2105,70	179,33	13702,58
Ilość garaży stanowiących własność Spółdzielni	77	9	213	67	215	-	581
Ilość garaży stanowiących odrębną własność	39	11	34	20	105	-	209
Powierzchnie terenów stanowiących mienie Spółdzielni (niezabudowane budynkami mieszkalnymi i pawilonami handlowymi)	30956,00	74373,00	35648,00	9528,00	18736,00	-	169241,00

\* - w roku 2022 nastąpił podział jednego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność na dwa lokale mieszkalne.

\*\* - razem z Mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność

\*\*\* - w 2021 roku ilość Mieszkańców wynosiła odpowiednio: Adm-1: 2.656; Adm-2: 4.043; Adm-3: 3152; Adm-4: 2.031; Adm-5: 2.046. Razem BSM: 13.928;

Wartość rzeczowego majątku trwałego Spółdzielni maleje przede wszystkim wskutek procesu uwłaszczenia lokali spółdzielczych, o czym mowa w Rozdziale 5.1. Spadek wartości majątku trwałego jest także wynikiem zużycia środków trwałych, którego finansowym wymiarem jest umorzenie środków trwałych dokonywane na podstawie stawek amortyzacyjnych.

Pełne zestawienie wartości składników majątku Spółdzielni oraz źródeł jego pochodzenia, a także finansowe określenie zmian tego majątku w okresie roku kalendarzowego zawiera sprawozdanie finansowe za 2022 rok.



## 2. Członkowie Spółdzielni

Ilość Członków Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej według stanu na początek i na koniec 2022 roku prezentuje Tabela nr 2.

Tabela nr 2. Członkowie BSM

Wyszczególnienie	1.01.2022 r.	31.12.2022 r.
Członkowie BSM łącznie:	7.675	7.599

## 3. Działalność organów statutowych

Organy Spółdzielni to: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Organy te działają w oparciu o przepisy ustaw: z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późniejszymi zmianami); - z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 z późniejszymi zmianami), postanowienia Statutu BSM, „Regulamin Rady Nadzorczej BSM” oraz w oparciu o „Regulamin Zarządu BSM”.

W 2022 roku Walne Zgromadzenie odbyło się w 5 częściach, w dniach 29, 30 i 31 sierpnia oraz 01 i 02 września 2022 r. Z powodu pandemii koronawirusa COVID-19, w 2021 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się, dlatego też sprawozdawczość prezentowana na Walnym Zgromadzeniu odbywanym w częściach w roku 2022 dotyczyła dwóch lat: roku 2020 i roku 2021. Walne Zgromadzenie podjęło 28 uchwał dotyczących:

- wyboru Członków Rady Nadzorczej BSM NA KADENCJĘ 2022 – 2025;
- zatwierdzenia zmian w Statucie Bytomskiej Spółdzielni, w: § 14 ust. 3; § 19 ust. 6; § 37 ust. 7; § 50 ust. 16; § 52 ust. 6; § 54 ust. 3; § 129 ust. 3; § 130 ust. 1 i ust. 2 oraz w § 130 ust. 3;
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Bytomiu przy ul. Adamka, (działka gruntu nr 3204/286 o pow. 25,00 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr KA1Y/00003979/7 Sądu Rejonowego w Bytomiu; działka gruntu nr 4271/310 o pow. 2043,00 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr KA1Y/00003979/7 Sądu Rejonowego w Bytomiu; działka gruntu nr 3291/315 o pow. 258,00 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą numer KA1Y/00003979/7 Sądu Rejonowego w Bytomiu) oraz w sprawie zmiany ceny przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu związanego z garażami i drogą dojazdową kompleksu garaży przy ul. Wyzwolenia w Bytomiu (zmiana Uchwały nr 24/93 Zebrania Przedstawicieli Członków BSM z dnia 5.06.1993 r.; cena przenoszenia użytkowania wieczystego w obrębie pojedynczej działki garażowej i udziału w obrębie dróg dojazdowych będzie ustalana każdorazowo w oparciu o aktualną wycenę wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego);
- zatwierdzenia Sprawozdań Zarządu BSM z działalności Spółdzielni w 2020 roku i w 2021 roku; Sprawozdań Finansowych BSM za 2020 rok i za 2021 rok; rozliczenia wyników bilansowych Spółdzielni – podziału nadwyżek bilansowych za 2020 rok i 2021 rok (w sposób określony w uchwałach);
- zatwierdzenia Sprawozdań Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w 2020 roku oraz 2021 roku;
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za wskazane w uchwałach okresy dotyczące lat 2020 i 2021.



Stosowny Komunikat w tej sprawie ukazał się w formie i w treści określonej w § 51 ust. 1 Statutu BSM.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w składzie: Prezes Zarządu / Dyrektor BSM – Andrzej Panek i Wiceprezes Zarządu / Zastępca Dyrektora BSM – Małgorzata Adamczewska. Członkowie Zarządu kierują wyodrębnionymi w strukturze organizacyjnej Spółdzielni pionami oraz według kompetencji kolegialnie rozstrzygają sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, w trakcie odbywanych posiedzeń Zarządu.

Zmiany Statutu BSM wynikające z uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w 5 częściach, w 2022 roku, weszły w życie z dniem ich zarejestrowania w Sądzie Rejonowym w Katowicach - Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, tj. z dniem 27 stycznia 2023 roku.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej wpisani są do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego wyżej wymieniony Sąd, pod numerem KRS: 0000113092.

#### **4. Spółdzielnia jako zakład pracy**

Zgodnie z „Regulaminem organizacyjnym BSM” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, kierownictwem Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jako zakładu pracy jest Zarząd. Funkcję pracodawcy pełni Prezes Zarządu Spółdzielni / Dyrektor BSM, jego Zastępcą jest Wiceprezes Zarządu / Zastępca Dyrektora Spółdzielni.

W ramach swej działalności Spółdzielnia prowadzi usługową działalność związaną z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni. Aktualnie Spółdzielnia nie zarządza nieruchomościami obcymi (wspólnoty mieszkaniowe).

Według stanu na koniec 2022 r. Spółdzielnia zatrudniała 97 pracowników w łącznym wymiarze 89,7 et. (w tym na stanowiskach nierobotniczych: 79,15 et., na stanowiskach robotniczych: 10,55 et. W porównaniu ze stanem na koniec 2021 roku, zatrudnienie uległo zmniejszeniu o 0,25 et.

W Spółdzielni w 2022 roku działały dwie organizacje związkowe: Komisja Zakładowa NSZZ „Solidarność” oraz Związek Zawodowy „Budowlani”. Ogółem organizacje te zrzeszają, według stanu na koniec 2022 roku, 29 członków.

W roku 2022 obowiązywały Schemat Organizacyjny i Plan Etatów BSM, będące integralną częścią „Regulaminu organizacyjnego BSM”, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, określające zatrudnienie na poziomie 90,20 etatów. Koszty wynagrodzeń wraz ze świadczeniami obowiązkowymi w 2022 r. wyniosły 9 301 406,98 zł.

03 czerwca 2022 roku Spółdzielnia zawarła z Miastem Bytom – Powiatowym Urzędem Pracy w Bytomiu umowę o odbywanie stażu przez bezrobotnych. Staż odbyły dwie osoby w okresie od 01.07.2022 r. do 31.12.2022 r. Staż pracy opłacany był ze środków pozaspółdzielczych.

Koszty zarządzania i administrowania generowane przez Spółdzielnię w 2022 roku wyniosły łącznie 8.458.680,75 zł – w tym koszty biura Zarządu 6.008.889,66 zł oraz koszty administracji spółdzielczych 2.449.791,09 zł i były niższe od zakładanych w planie finansowym Spółdzielni na 2022 rok o 2.383.947,08 zł. Podkreślić jednak należy, że w ramach wyżej wymienionych kosztów Spółdzielnia świadczy bardzo szeroki zakres usług, dużo szerszy, niż inne przedsiębiorstwa zarządzające nieruchomościami.

W zakres ten wchodziły także usługi z zakresu członkostwa w Spółdzielni, uzyskiwania praw do lokali, obsługi przetargowej lokali, obsługi prawnej i windykatyjnej,



a także koszty obsługi technicznej. Czynności te nie są wykonywane przez innych zarządców lub stanowią one element odrębnej opłaty za lokale, poza standardowym wynagrodzeniem zarządcy (obsługa prawno-windykacyjna), ewentualnie koszty te kalkulowane są w innych składnikach opłat, niż wynagrodzenie zarządcy (na przykład w zaliczce na remonty).

## **5. Realizacja podstawowych obowiązków statutowych przez Spółdzielnię**

### **1) Realizacja uprawnienia do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu**

Do dnia 31 grudnia 2022 r. zawarto 4.786 umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z tego 4576 dotyczyło lokali mieszkalnych.

Na 163 nieruchomości mieszkaniowych utworzonych w Spółdzielni jako odrębne jednostki ewidencyjne przychodów i kosztów, prawa odrębnej własności lokali można ustanawiać we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni.

Poza nieruchomościami stanowiącymi budynki mieszkalne, jako odrębne nieruchomości utworzono w Spółdzielni także 21 innych nieruchomości z prawami do lokali, w skład których wchodzi pawilony użytkowe oraz kompleksy garażowe.

Proces ustanawiania praw odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych przebiega bez przeszkód, według bieżących wniosków i jest wynikiem od lat prowadzonej w Spółdzielni polityki realizacji zarówno przepisów, jak i wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. – od dnia jej wejścia w życie, tj. od 23 kwietnia 2001 r. z uwzględnieniem zasad wynikających z później wprowadzonych zmian do tej ustawy.

### **2) Ustanawianie nowych praw do lokali mieszkalnych**

Po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od 31 lipca 2007 r. ustanawianie przez Spółdzielnię lokatorskich i własnościowych praw do lokali w drodze umów zostało ograniczone jedynie do przypadków wymienionych w ustawie, a to do: pochodnego nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z ustaniem dotychczasowego prawa oraz przystąpieniem do Spółdzielni osoby uprawnionej. W 2022 roku nie zawarto takich umów.

Natomiast lokale mieszkalne, do których wygasło przysługujące uprzednio spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz które zostały oddane do dyspozycji Spółdzielni, są rozdysponowywane w trybie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności. W 2022 roku Spółdzielnia zbyła w ten sposób 10 opróżnionych, przekazanych jej lokali mieszkalnych.

W 2022 roku Spółdzielnia zawarła 1 umowę z osobami, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a którym prawo to wygasło z powodu nieuiszczenia opłat, na podstawie przysługującego im roszczenia wystąpienia do Spółdzielni w sprawie ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, po uiszczeniu całego zadłużenia wraz z odsetkami.

Obrót lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odbywa się poza Spółdzielnią.

### **3) Eksploatacja nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni**

Gospodarka zasobami spółdzielczymi oraz zasobami stanowiącymi przedmiot odrębnego prawa własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni, stanowi podstawową część gospodarki Spółdzielni. Gospodarka ta prowadzona jest



na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w ten sposób, że różnica pomiędzy kosztami a przychodami tej gospodarki odpowiednio zwiększa lub zmniejsza koszty tej gospodarki w roku następnym. Podane w niniejszej części sprawozdania dane są zbiorem stanowiącym wyniki poszczególnych nieruchomości ewidencyjnych, zarówno po stronie kosztów, jak i przychodów składających się na ostateczny wynik, kształtujący się odmiennie w zależności od poziomu tych kosztów i przychodów. Powyższe determinuje opłaty za lokal (w zależności od kosztów i przychodów) danej nieruchomości, pożytków oraz w zależności od rodzaju prawa do lokalu w danej nieruchomości oraz od tego, czy posiadacz prawa jest lub też nie jest Członkiem Spółdzielni.

Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia uzyskuje środki z: miesięcznych opłat za lokale mieszkalne i miesięcznych opłat za garaże, a także, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia ze środków pochodzących z: własnej działalności gospodarczej i finansowej.

Łączne koszty nieruchomości w 2022 r. wyniosły 60 110 076,34 zł i były wyższe od kosztów w 2021 roku o 2 236 410,41 zł. Z w/wym. kosztów największą część stanowiły koszty budynków i lokali mieszkalnych, które w 2022 roku wyniosły 56 540 129,02 zł. Były one wyższe od kosztów w 2021 roku o 1 979 260,97 zł, tj. o 3,62 %.

Na wzrost kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w 2022 roku wpływ miały między innymi: koszt sprzątnięcia klatek schodowych, podatków i opłat lokalnych, centralnego ogrzewania i pozostałych usług, w szczególności remonty nieruchomości. Jednocześnie znaczną przyczyną wzrostu kosztów była inflacja.

Przychody z gospodarki nieruchomościami w 2022 r. wyniosły 58 366 015,13 zł. W tym przychody z lokali mieszkalnych 54 324 355,43 zł.

Tabela nr 3 prezentuje zestawienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym w ujęciu rodzajowym, natomiast Tabela nr 4 – przychody tej gospodarki w tym okresie wraz z podziałem na źródła tych przychodów.

**Tabela nr 3. Koszty gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi na tle kosztów gospodarki zasobami w 2022 roku**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>w zł</i>
<b>Koszty eksploatacji lokali</b>	<b>19 399 275,00</b>
Centralne ogrzewanie	11 487 439,80
Podgrzanie ciepłej wody użytkowej	924 345,12
Woda i kanalizacja	6 987 490,08
<b>Koszty eksploatacji nieruchomości</b>	<b>1 375 765,39</b>
Woda i kanalizacja	223 840,08
Energia elektryczna i hydrofory	395 978,53
Dźwigi osobowe	615 503,10
Instalacje domofonowe i monitoring	140 443,68
<b>Koszty utrzymania lokali</b>	<b>227 319,50</b>
Obsługa wodomierzy w lokalach	227 319,50
<b>Koszty utrzymania nieruchomości</b>	<b>35 537 769,13</b>
Odpisy remontowe	13 944 774,14
Utrzymanie nieruchomości w należytym stanie sanitarnym	2 527 210,82



Sprzątanie klatek schodowych	665 240,02
Wywóz i składowanie odpadów z gospodarstw domowych	4 090 004,00
Ekspertyzy, badania, audyty, przeglądy lokali, koszty u.s.m.	523 853,50
Utrzymanie stanu technicznego nieruchomości	3 270 613,93
Podatki i opłaty lokalne, inne opłaty	318 235,47
Ubezpieczenie nieruchomości	221 356,94
Pogotowie awaryjne	1 134 962,57
Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	1 845 768,46
Koszty zarządzania i administrowania	6 955 088,91
Remont lokali w najmie	40 660,37
<b>Razem koszty</b>	<b>56 540 129,02</b>

Tabela nr 4. Przychody gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi w 2022 roku

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>w zł</i>
Opłaty na remonty zasobów mieszkaniowych	13 944 774,14
Opłaty eksploatacyjne wraz z podatkami i ubezpieczeniami	15 313 960,78
Opłaty za sprzątanie klatek schodowych	662 055,42
Opłaty za obsługę wodomierzy	254 936,03
Opłaty za wywóz i składowanie odpadów	4 089 460,24
Opłaty za centralne ogrzewanie	11 487 439,80
Opłaty za podgrzanie ciepłej wody	922 925,95
Opłaty za wodę i kanalizację	6 987 490,08
Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych	516 743,34
Opłaty za konserwację domofonów i monitoring	144 569,65
<b>Razem przychody</b>	<b>54 324 355,43</b>

Od 1 lipca 2013 r. gospodarowanie odpadami komunalnymi należy do obowiązków Gminy. Na Spółdzielni natomiast spoczywa obowiązek zapewnienia podwórek gospodarczych wraz z zapewnieniem Mieszkańcom możliwości selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. We wszystkich budynkach wysokich zlikwidowano zsypy, w miejsce których utworzono podwórka gospodarcze, które muszą spełniać wymogi Prawa budowlanego. Pociąga to za sobą dodatkowe koszty obciążające nieruchomości.

W 2022 roku, na podstawie Uchwały nr LXV/849/22 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie miasta Bytomia oraz ustalenia stawki opłaty, z dniem 1 października 2022 roku stawki opłat z tego tytułu z 24,50 zł/osobę/miesiąc wzrosły do wysokości 30,00 zł/osobę/miesiąc – za gospodarowanie odpadami komunalnymi odbieranymi w sposób selektywny oraz z 49,00 zł/osobę/miesiąc do wysokości 60,00 zł/osobę/miesiąc – za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które nie są zbierane i odbierane w sposób selektywny. Stawki wynikające z uchwały jw. zostały wprowadzone do naliczeń opłat za lokale z dniem jej obowiązywania.



Przy realizacji obowiązków spoczywających na zarządcy nieruchomości, mając na względzie zabezpieczenie zasobów, starano się równocześnie zachować jak najniższe koszty. I tak w zakresie:

#### **a) eksploatacji podstawowej**

Koszty eksploatacji podstawowej finansowane są z części opłaty miesięcznej za mieszkanie zwanej opłatą eksploatacyjną. Jej wysokość jest dostosowana do ponoszonych kosztów i odnoszona jest odrębnie do każdej nieruchomości.

W skład kosztów eksploatacji podstawowej w 2022 roku wchodziły m.in. koszty: kontroli instalacji gazowych, c.o., c.c.w i elektrycznych w budynkach; usuwania awarii sieci i instalacji w budynkach i przynależnych do nich działek gruntu; dezynfekcji i deratyzacji budynków; odśnieżania i usuwania oblodzeń z dróg, chodników i działek gruntu należących do budynków wraz z materiałami (piasek); usuwania śniegu i oblodzeń z urządzeń odwadniających; sprzątania ganków piwnicznych i części nieruchomości wspólnej budynków oraz sprzątania terenów gruntu należących do nieruchomości, na których położone są budynki; utrzymania placów gospodarczych, zsyków; konserwacji zieleni leżącej na gruncie należącym do budynków (pielęgnacja drzew i krzewów, koszenie trawy); energii elektrycznej dostarczanej do budynków (korytarze, piwnice i pomieszczenia wspólnego użytku – z wyjątkiem dźwigów), oświetlenie zewnętrzne budynków (jeżeli jest); ekspertyz, audytów, kontroli przeciwpożarowych i sanitarno-epidemiologicznych związanych z budynkami, koszty legalizacji urządzeń pomiarowych w budynkach (wodomierze, liczniki prądu, liczniki ciepła); ubezpieczenia nieruchomości oraz koszty obsługi bankowej; usług kominiarskich w lokalach (przeglądy kominiarskie) i w budynkach (np. badania szczelności i ewentualnie usuwania nieszczelności przewodów kominowych); odprowadzania ścieków z nieruchomości wspólnych budynków, poza lokalami; związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia wspólnego Spółdzielni lub mienia wspólnego służącego do wyłącznego użytku części nieruchomości (np. drogi, chodniki, place zabaw, zieleńce poza budynkami, urządzenia techniczne i sieci należące do BSM); wody dostarczanej do nieruchomości wspólnej budynków, nie mające pokrycia w opłatach za wodę i kanalizację z lokali; koszty utrzymania Pogotowia Technicznego Spółdzielni dla celów zabezpieczenia skutków awarii technicznych w budynkach, lokalach i nieruchomości; koszty administrowania obejmujące m.in.: koszty pracowników administracji, koszty eksploatacji i utrzymania lokali własnych Spółdzielni zajmowanych na potrzeby danej administracji, koszty materiałów biurowych i eksploatacyjnych, koszty narzędzi pracy, amortyzacja środków trwałych, koszty bhp, koszty pocztowe, podatki i opłaty lokalne dotyczące danej administracji; koszty zarządzania (w tym m.in.: koszty pracowników biura Zarządu), koszty eksploatacji i utrzymania lokalu biura Zarządu Spółdzielni, koszty materiałów biurowych i eksploatacyjnych, amortyzacja środków trwałych, koszty utrzymania systemu informatycznego, koszty bhp, koszty pocztowe, podatki i opłaty lokalne dotyczące biura Zarządu, koszty samorządu oraz koszty ogłoszeń prasowych, badania sprawozdania finansowego i lustracji Spółdzielni, pomniejszone o przychody z najmu lokali w biurze Zarządu; usuwania dewastacji i zniszczeń; realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych związane z przekształceniami praw do lokali; przeciwpożarowe (utrzymanie suchych pionów wodnych, gaśnic); ochrony ludności, zgodnie z wymogami obrony cywilnej; inne koszty (ponoszone sporadycznie, jeżeli nie można ich przypisać remontom budynku i eksploatacji lokali); materiałów użytych w budynku (np. żarówki, cement, odcinki przewodów, inne); drobnych napraw i konserwacji urządzeń technicznych w budynku (z wyjątkiem dźwigów) – np. wymian zamka, uzupełnienia tynku, itp.

#### **b) centralne ogrzewanie**

Koszt zakupu energii cieplnej w okresach rozliczeniowych trwających:



- od 01 września 2021 roku do 31 sierpnia 2022 roku – w budynkach rozliczanych na podstawie urządzeń wskaźnikowych – wyniósł 7.218.559,61;
- od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku – w budynkach rozliczanych z powierzchni – wyniósł 4.436.193,34 zł (w tym nieruchomości Pomorska 13-15 za okres od 01 stycznia 2022 do 31 sierpnia 2022 r.); w budynkach rozliczanych z indywidualnych liczników ciepła wyniósł 377.552,62 zł;
- okres grzewczy w sezonie 2021/2022 trwał od dnia 16 września 2021 r. do dnia 16 maja 2022 r. włącznie, przy przeciętnych temperaturach wynoszących od +16,22<sup>0</sup> C do + 0,69<sup>0</sup> C. Zużycie ciepła wyniosło 67.965,32 GJ – w budynkach rozliczanych z urządzeń wskaźnikowych; 42.019,08 GJ – w budynkach rozliczanych na podstawie powierzchni (w tym nieruchomości przy ul. Pomorskiej 13-15 za okres 01 stycznia 2022 do 31 sierpnia 2022 r.) oraz 3.762,62 GJ w budynkach rozliczanych z indywidualnych liczników ciepła.

Koszty zakupu energii cieplnej dla celów ogrzewania budynków i lokali Spółdzielni ponosi na podstawie faktur dostawców tej energii bezpośrednio na rzecz tych dostawców. Dostawcami ciepła do nieruchomości Spółdzielni były niezmiennie:

- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bytomiu;
- E.C. CIEPŁO Sp. z o.o. w Chorzowie (przy ul. Ostatniej 2).

W 2022 roku na 195 węzłów wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania – 112 rozliczanych było według wskazań liczników ciepła rozliczanych w proporcji wynikającej ze wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników), pozostałe 62 węzły – na podstawie wskazań liczników ciepła rozliczonych według m<sup>2</sup> powierzchni lokali zasilanych z danego węzła oraz 21 węzły – rozliczane według wskazań indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach.

Rozliczenia kosztów ciepła zakupionego do nieruchomości na lokale dokonują: TECHEM TECHNIKI POMIAROWE Sp. z o.o. w Poznaniu – w oparciu o urządzenia wskaźnikowe RADIO 4 oraz ISTA Polska Spółka z o.o. Oddział w Katowicach – w oparciu o urządzenia wskaźnikowe DOPRIMO-3 RADIO-NET.

Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. ustalane są:

- indywidualnie w odniesieniu do kosztów lokalu w nieruchomościach rozliczanych na podstawie wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników) lub indywidualnych liczników ciepła;
- w odniesieniu do budynku (węzła) rozliczanych na podstawie udziału procentowego powierzchni.

Zmiana taryfy za dostarczane ciepło :

1. dla budynków zasilanych przez PEC Sp. z o.o.:
  - wzrost o 31,27 % od 01 lipca 2022 roku,
  - wzrost o 9,57 % od 01 grudnia 2022 roku,
2. dla budynków zasilanych przez EC Ciepło Sp. z o.o.
  - od 01 września 2022 roku:
    - opłata stała - wzrost o 9%
    - opłata zmienna - wzrost o 128,78%
  - od 01 października 2022 roku:
    - opłata stała – spadek o 0,63%
    - opłata zmienna – wzrost o 15,33%

W Spółdzielni są nieruchomości, w których piecowe ogrzewanie (na paliwo stałe) zastąpiono ogrzewaniem centralnym. Są to nieruchomości przy: pl. Grunwaldzkim 8 i 8a, w 2017 roku zostały tam zlikwidowane piece węglowe, a budynek wyposażono w instalację



centralnego ogrzewania, węzeł cieplny i doprowadzono ciepło z sieci, będącej własnością PEC Bytom, mieszkania wyposażono w indywidualne liczniki ciepła. Pierwsze rozliczenie z tego tytułu miało miejsce 31 grudnia 2018 r. Kolejnym budynkiem, w którym zostały zlikwidowane piece węglowe, to nieruchomości przy ul. Świętych Cyryla Metodego 3, 3a. Zmiany te miały miejsce w 2018 roku, kiedy budynek został wyposażony w instalację centralnego ogrzewania i indywidualne liczniki ciepła. Pierwsze rozliczenie tego budynku w tym zakresie zostało przeprowadzone według stanu na 31 grudnia 2019 roku. W 2020 roku budynki zlokalizowane przy ulicach: Małachowskiego 7, 9, 11, Zabrzeńskiej 76 i 88 zostały podłączone do sieci ciepłowniczej. Tym samym w lokalach tych zlikwidowano miejscowe źródła ogrzewania, budynki zostały wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i indywidualne liczniki ciepła. Nieruchomości te zostały objęte programem „Modernizacja systemu ciepłowniczego wraz z likwidacją niskiej emisji na terenie miasta Bytom w latach 2019-2023”, realizowanym przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bytomiu. Pierwsze rozliczenie tych budynków zostało przeprowadzone na dzień 31 grudnia 2021 r.

W roku 2021 kolejne budynki - przy ulicach: Małachowskiego 5, 9a, ul. Zabrzeńskiej 80, 82, 84, 86, 90 i 92; Lenartowicza 4a, Matejki 18a, 20; Piłsudskiego 69a, Kossaka 26, 28 oraz Wyzwolenia 127b zostały podłączane do miejskiej sieci ciepłowniczej. Także w tym przypadku w lokalach zlikwidowano miejscowe źródła ogrzewania, wyposażono je w instalację centralnego ogrzewania i indywidualne liczniki ciepła. Pierwsze rozliczenie budynków przyłączonych do sieci c.o. w 2021 roku wykonano na dzień 31 grudnia 2022 roku.

### **c) zakup wody i kanalizacji**

Różnica pomiędzy kosztem zakupu wody i odprowadzania ścieków z Bytomskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Spółka z o.o. a przychodem ze sprzedaży tej wody dla Mieszkańców w 2022 r. wyniosła 223.840.08 zł.

Na niedobór pomiędzy kosztem zakupu wody z Bytomskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego, a przychodem ze sprzedaży tej wody dla Mieszkańców w 2022 r. może mieć wpływ:

- powstanie różnicy pomiędzy zużyciem zarejestrowanym przez wodomierz główny, a sumą zużyć wodomierzy indywidualnych. Główną przyczyną powstawania różnicy wskazań wodomierzy m.in. jest pobór wody poniżej progu rozruchu wodomierza indywidualnego (np. ciekące spłuczki, kapiące krany, itp.). Mowa jest o wodzie pobranej i odnotowanej przez wodomierz główny na budynku, ale nie odnotowanej przez wodomierz indywidualny zamontowany w lokalu (stąd powstające różnice);
- wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody oraz wymiany pionów w budynkach mieszkalnych; podczas tych prac może dojść do rozłączenia modułu radiowego, odczytującego stan wodomierzy indywidualnych powodując powstanie błędnych wartości odczytowych przesłanych przez ww. moduł, w stosunku do rzeczywistych stanów wodomierzy indywidualnych, tzw. „zerowe zużycia”, które po okresie rozliczeniowym podlegają weryfikacji, bądź brakiem odczytów z mieszkań, w których nie udostępniono wodomierzy do manualnego odczytu i zachodzi konieczność szacowania zużycia;
- występujące w instalacji zjawisko uderzeń hydraulicznych spowodowane chwilowym zapowietrzeniem instalacji, zmianą ciśnienia w instalacji oraz nieszczelność instalacji wodociągowej.

Zgodnie z decyzją nr GL.RZT.70.29.2020 z dnia 2 listopada 2020 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zatwierdziło taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Bytom na okres 3 lat, cena za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków do kanalizacji w 2022 roku wyniosła:



- od 3 grudnia 2021 r - 15,60 zł/m<sup>3</sup>, w tym: 6,19 zł/m<sup>3</sup> za dostarczoną wodę oraz 9,41 zł/m<sup>3</sup> za odprowadzanie ścieków,
- od 4 grudnia 2022 r. - 15,95 zł/m<sup>3</sup>, w tym: 6,33 zł/m<sup>3</sup> za dostarczoną wodę oraz 9,62 zł/m<sup>3</sup> za odprowadzanie ścieków.

#### **d) ciepło do podgrzania wody użytkowej**

W 2022 roku Spółdzielnia poniosła wydatki na zakup ciepła w celu podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych w kwocie 924.345,12 zł.

Suma opłat miesięcznych od użytkowników lokali na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody użytkowej wyniosła w 2022 r. 922.925,95 zł.

Wpływ na powyższe ma fakt, iż od lipca 2022 roku został zmieniony sposób ustalania opłaty stałej odpowiadającej kosztom stałym ponoszonym przez Spółdzielnię na podgrzanie wody do celów użytkowych i jest ona ustalana w wysokości jednakowej dla wszystkich lokali w obrębie danego węzła. W poprzednim okresie koszt opłaty stałej na podgrzanie wody do celów użytkowych przeliczany był do ilość osób w obrębie danego węzła. Ponadto na niedobór pomiędzy kosztami a przychodami z tytułu podgrzania wody związany jest także z nie sumowaniem się ilości podgrzanej wody w wymienniku ciepła a sumą wody podgrzanej wykazywanej na licznikach na punktach jej poboru. Działa tu podobny mechanizm, jak w przypadku niedoboru wody zimnej.

Wynik w pozycji *centralnie ciepła woda*, w 2022 roku, tj. różnica między kosztami a przychodami z tytułu podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych, wyniosła 1.419,17 zł.

#### **4) Utrzymanie i remonty nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni**

Jednym z podstawowych zadań każdej spółdzielni mieszkaniowej i każdego zarządcy nieruchomości jest utrzymanie nieruchomości w dobrym, nie pogorszonym stanie technicznym i eksploatacyjnym oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Budynki stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, którymi zarządza Spółdzielnia, są w stosunkowo dobrym stanie techniczno-eksploatacyjnym. Stan ten jest sprawdzany i kontrolowany w trakcie przeprowadzanych corocznie przez służby Spółdzielni oraz firmy zewnętrzne przeglądów stanu technicznego budynków, realizowanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zmianami), nakładający na właścicieli i zarządców budynków obowiązek poddania obiektu budowlanego w trakcie jego użytkowania kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych i przepisów wykonawczych dot. między innymi warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, określające częstotliwość i zakres w/w kontroli w celu wyeliminowania zagrożeń związanych z użytkowaniem budynków i lokali.

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest wewnętrznie w oparciu o postanowienia Statutu oraz właściwych regulaminów, a to: „Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych”, „Regulaminu określającego obowiązki Członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali” oraz „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie



usług na rzecz Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, który określa tryb i procedurę wyłaniania wykonawców robót remontowych w Spółdzielni oraz tryb udzielania wyłonionym w trakcie takiego postępowania podmiotom gospodarczym zamówień na roboty remontowo-budowlane.

Na podstawie wyników przeglądów technicznych oraz przy uwzględnieniu przewidywanych wpływów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza corocznie uchwała rzeczowo-finansowy PLAN REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM, który stanowi część planu finansowego Spółdzielni.

Przy tworzeniu planu remontów Spółdzielnia bierze pod uwagę wyniki przeglądów technicznych budynków mieszkalnych oraz kolejność i zakres wykonywania:

- planu wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych na lata 2017-2023,
- remontów kapitalnych dźwigów osobowych w budynkach wysokich, wynikający z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

W 2016 roku powstał plan wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych w zasobach BSM na lata 2017–2023 tworzony między innymi w oparciu o dane wynikające z awaryjności instalacji w poszczególnych budynkach oraz o warunki finansowe danej nieruchomości. Plan stanowił podstawę do opracowania harmonogramu, na podstawie którego przygotowywana jest procedura wyłaniająca wykonawców do przewidzianych w danym roku prac. Dodatkowo poza harmonogramem wykonywana była także wymiana instalacji, które uległy awarii, a nie były uwzględnione w planie na dany rok lub na pisemną prośbę lokatorów.

W roku 2022 wystosowano szereg zapytań i przeprowadzono postępowania celem wyłonienia wykonawców z podziałem na typowe branże budowlane.

Dodatkowo na bieżąco pozyskiwano oferentów do prac ogólnobudowlanych wynikających z nagłych awarii (pogorszenie stanu technicznego budynku) lub na wniosek lokatorów, mając na uwadze dostępne dla danej nieruchomości środki finansowe.

W 2022 roku na remonty budynków mieszkalnych Spółdzielnia wydatkowała 20 806 641,03 zł.

W Tabeli nr 5 zaprezentowane zostało wykonanie planu remontowego w 2022 roku, w ujęciu kwotowym.

**Tabela nr 5. Zestawienie wykonania planu funduszu remontowego w 2022 roku (w zł brutto)**

Wyszczególnienie		ADM-1 (w zł)	ADM-2 (w zł)	ADM-3 (w zł)	ADM-4 (w zł)	ADM-5 (w zł)	Razem BSM (w zł)
1	Nieruchomości budynkowe	3 581 188,94	4 100 736,85	5 956 286,97	2 562 772,47	2 613 533,29	18 814 518,52
2	Remonty dźwigów	263 056,77	191 258,48	215 454,16	228 339,66	78 306,63	976 415,70
3	Lokale użytkowe	237 948,35	61 587,94	116 402,45	71 136,72	85 987,77	573 063,23
4	Mienie wspólne	80 198,78	172 524,02	0,00	175 480,84	46 364,85	474 568,49



<b>RAZEM</b>	<b>4 156 581,06</b>	<b>4 516 679,71</b>	<b>6 281 001,61</b>	<b>3 032 730,63</b>	<b>2 819 648,02</b>	<b>20 806 641,03</b>
--------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

W Tabeli nr 6 zaprezentowano wykaz ważniejszych robót remontowych sfinansowanych z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

**Tabela nr 6. Zestawienie ważniejszych robót remontowych wykonanych w 2022 roku**

Zakres robót	Koszt [zł brutto]
Kompleksowy remont 55 szt. balkonów wraz z wymianą balustrad we wszystkich pionach budynku przy ulicy Podhalańskiej 3	831 600,00
Wykonanie dodatkowych miejsc postojowych przy ul. Chorzowskiej 27B	235 292,24
Remont balkonów i balustrad wraz z izolacją ścian fundamentowych budynku przy ulicy Wyzwolenia 76-80	312 912,29

W 2022 roku Spółdzielnia kontynuowana rozpoczęła proces termomodernizacji budynków na kwotę 3 551 567,77 zł. Należy nadmienić, że w 2022 roku BSM zakończyły się prace termomodernizacyjne budynków przy ulicach Gen. Grotta Roweckiego 25 i Ostatniej 2 A-D oraz rozliczenie inwestycji przy ul. Witeczaka 41, których wykonanie zostało zlecone w 2021 roku.

Źródłem finansowania tego procesu były:

- uchwalony przez Radę Nadzorczą fundusz remontowy wraz z funduszem termomodernizacji,
- oszczędności na energii cieplnej,
- kredyt bankowy pomniejszony o premię termomodernizacyjną,
- dofinansowanie z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

Działania te mają na celu zrationalizowanie gospodarki Spółdzielni w zakresie zużycia energii cieplnej i będą kontynuowane w latach następnych, w ramach długookresowego projektu termomodernizacji.

### **5) Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

Spółdzielnia prowadzi działalność kulturalno-oświatową oraz pro-społeczną na rzecz swoich Członków i Mieszkańców oraz społeczności lokalnej już od 1975 r. Działalność prowadzona w dwóch placówkach kulturalno-edukacyjnych: w Spółdzielczym Klubie „Relaks” BSM z siedzibą w Bytomiu-Szombierkach, przy ul. Zabrzeńskiej 78 oraz w Spółdzielczym Klubie „Sezam” BSM, który mieści się w Bytomiu, przy ul. Chorzowskiej 57 b. Obydwa kluby tworzą ofertę wynikającą z aktualnych potrzeb Mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych.

Podstawowe kierunki działalności klubów to: aktywizacja środowiska społecznego; poprawa aktywności życiowej; wspieranie rodzin, dzieci, młodzieży osób samotnych i starszych w pełnieniu ról społecznych; poszerzenie oferty działań aktywizacyjnych dla środowiska społecznego; pomoc opiekuńczo – wychowawcza na rzecz rodzin, dzieci i młodzieży, upowszechnianie wiedzy, kultury, sztuki i proekologii; rozwijanie, inspirowanie



i koordynowanie działań kulturalno-wychowawczych na rzecz rodzin, dzieci i młodzieży, zwłaszcza w celu organizowania czasu wolnego; działalność sportowo-rekreacyjna mająca na celu zachowanie i rozwijanie kondycji fizycznej wśród dzieci i młodzieży, popularyzowanie sportu i turystyki; współdziałanie w budowaniu partnerstwa lokalnego, współpraca z organizacjami pozarządowymi, lokalnymi i środowiskowymi; współdziałanie w obchodzie świąt i rocznic, głównie w formie organizacji imprez środowiskowych oraz współdziałanie w organizacji innych imprez rocznicowych; pełne wykorzystanie posiadanych zasobów materialnych i ludzkich.

Działalność Spółdzielczych Klubów „Relaks” i „Sezam” za 2022 roku realizowana była zgodnie z założeniami wynikającymi z planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 rok.

### **Spółdzielczy Klub „Relaks”**

W Spółdzielczym Klubie „Relaks” działały następujące sekcje i koła zainteresowań: Klub Maluszka; Akademia Kreatywności; Sekcja plastyczna dla dzieci w wieku przedszkolnym „Plastyka dla smyka”; Sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży; Warsztaty plastyczne dla dorosłych; Warsztaty z mozaiki; Warsztaty rzeźbiarskie; Sekcja taneczna dla dzieci; Sekcje szachowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych; Indywidualna nauka gry na instrumentach (elektryczne pianino); Grupowe zajęcia nauki gry na instrumentach (gitara, ukulele); Indywidualna nauka śpiewu; Korepetycje – język angielski; Judo dla dzieci; Kids Kick- Boxing dla dzieci; Joga dla dorosłych; Zumba dla dorosłych; Gimnastyka Rehabilitacyjna dla dorosłych; Kluby seniora (poniedziałek, czwartek); Aerobik; Biblioteka.

W 2022 roku z działalności Klubu skorzystało 1283 osób. Z organizowanych przez Klub Relaks imprez skorzystało 3062 osób, w stosunku do roku 2021 występuje tendencja wzrostowa. Zorganizowano dla Mieszkańców 45 imprez o charakterze rozrywkowym, oświatowym, rekreacyjnym i sportowym.

Podczas ferii zimowych od 14 do 27 lutego 2022 r. zorganizowano półkolonie, z których skorzystało 88 dzieci i młodzieży. Półkolonie ukierunkowane były na rozwijaniu, inspirowaniu i koordynowaniu działań kulturalno-wychowawczych uczestników. Skupiano się również na promowaniu zdrowego stylu życia oraz dbaniu o kondycję fizyczną dzieci i młodzieży. Upowszechniano wiedzę ogólną oraz z zakresu kultury i sztuki. Dzieci miały zapewnione wyżywienie (ciepły posiłek, słodki poczęstunek, herbatę). Program półkolonii oparty został na organizacji różnorodnych zajęć. Odbywały się gry i zabawy rekreacyjno-sportowe, zajęcia integracyjne, plastyczne, muzyczne oraz wycieczki mające na celu wzbogacenie wiedzy i zainteresowań. W programie znalazły się m.in.: zabawy sportowe (Sala zabaw Maximek w Rudzie Śląskiej; Fry Park w Będzinie; gry integracyjne i zabawy z płachtą, gry stolikowe, kalambury, zgadywanki „Smoka obiboka”, zajęcia plastyczne: mozaika, konkursy plastyczne, zajęcia muzyczne: konkurs piosenki, animacje przy muzyce). Wyjazd do Muzeum Chleba w Radzionkowie; Śląskiego Ogrodu Botanicznego, wycieczka krajoznawcza do Wisły, do gospodarstwa agroturystycznego w Przybynowie „Pod skałką”, w którym dzieci zwiedzały skansen oraz uczestniczyły w warsztatach mydlarskich. Organizowano także wyjazdy do kina Cinema-City Bytom w Agorze.

W okresie od 14 do 18 lutego 2022 r. odbywały się zajęcia sportowo – taneczne, w których udział wzięło 15 dzieci w wieku szkolnym.

W okresie wakacji letnich - od 04 czerwca do 23 lipca 2022 r. zorganizowano półkolonie letnie, których skorzystało 180 dzieci w wieku od 7 do 12 lat (w każdym z czterech turnusów po 45 dzieci). W trakcie półkolonii koncentrowano się na rozwijaniu, inspirowaniu i koordynowaniu działań kulturalno-wychowawczych. Skupiono się również na promowaniu zdrowego stylu życia oraz dbaniu o kondycję fizyczną dzieci i młodzieży.



Upowszechniano wiedzę ogólną oraz z zakresu kultury i sztuki. Dzieci miały zapewnione wyżywienie (ciepły posiłek, herbatę). Program półkolonii oparty został na organizacji różnorodnych zajęć. Odbywały się gry i zabawy rekreacyjno-sportowe, zajęcia integracyjne, plastyczne, muzyczne oraz wycieczki, mające na celu wzbogacenie wiedzy i zainteresowań. W programie znalazły się m.in: zabawy sportowe (w salach zabaw HOPS w Chorzowie, w „Magicznej Krainie” w Bytomiu, FryPark w Będzinie, w *Świecie Trampolin* w Tarnowskich Górach, na kąpielisku MOSiR w Piekarach Śląskich; gry integracyjne; zajęcia plastyczne - mozaika, konkursy plastyczne; zajęcia muzyczne:). Zorganizowano wycieczki: do Ośrodka Edukacji Ekologiczno-Geologicznej *GEOSfera* w Jaworznie. Zwiedzając ośrodek dzieci uczestniczyły w grze terenowej, przebywały w otoczeniu tężni solankowej, korzystały z placu zabaw dla dzieci i kładki widokowej; obejrzały wystawę „SOWA” (Strefa Odkrywania Wyobraźni i Aktywności); były w *Jura Parku* w Krasiejowie; *Osikowej Dolinie* w Koziegłowach na Jurze Krakowsko-Częstochowskiej. Dzieci uczestniczyły między innymi w warsztatach z zielarstwa oraz warsztatach robienia osikowych kwiatów. Ponadto zorganizowano wycieczki do Śląskiego Ogrodu Zoologicznego w Chorzowie, do Muzeum Hutnictwa w Chorzowie, dwie wycieczki do kąpieliska MOSiR w Piekarach Śląskich; czterokrotnie do kina Cinema-City w bytomskiej Agorze.

W ramach zajęć towarzyszących akcji „Lato w mieście’2022”, w okresie od 01 lipca do 31 sierpnia 2022 r. w każdy czwartek, w dwóch grupach wiekowych, odbywały się zajęcia z judo. Z tej formy zajęć skorzystało 110 dzieci, zaś w okresie od 01 lipca do 15 sierpnia 2022 r. odbywały się zajęcia z tańca towarzyskiego dla par (skorzystało 8 par).

Klub „Relaks” przy współpracy z domem wczasowym w miejscowości Pobierowo i Mielno zorganizował także wczasy, z których skorzystało 85 osób. Przy współpracy z Biurem Turystycznym klub uczestniczył także w organizacji wyjazdów dla Mieszkańców do: Drevnika (trzy turnusy); Ustronia Morskiego (dwa turnusy, Jarosławca (dwa turnusy) i Pogorzeliczy. Z wyjazdów tych skorzystało 75 Mieszkańców.

W czerwcu przeprowadzono aukcję prac uczestników sekcji plastycznej, z której dochód przeznaczono na zakup materiałów do sekcji plastycznej.

28 maja 2022 r. i 24 września 2022 r. zorganizowano Festyny Rodzinne dla Mieszkańców. Wrześniowy Festyn miał na celu między innymi wsparcie projektu Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego „*Artystyczna Przystań Młodych*”.

Działająca w Klubie „Relaks” biblioteka w roku 2022 wypożyczyła: 4534 książek, 661 gazet i 23 czasopisma. Bibliotekę odwiedziło 1081 czytelników.

### **Spółdzielczy Klub „Sezam”**

W 2022 roku w Klubie „Sezam” działały następujące sekcje: Plastyka dla smyka; Sekcja plastyczna dzieci; Sekcja plastyczna młodzież; Sekcja plastyczna dorośli; Klub Seniora; Gimnastyka dla Seniora; Zumba; Aqua Aerobik; Boks / Kickboxing; Joga dla dorosłych; Pilates dla dorosłych; Język angielski dla dzieci w wieku przedszkolnym; dzieci w wieku szkolnym oraz dla dorosłych; Judo dla dzieci; Taniec dla dzieci i młodzieży „Arabeska”; Ceramika; Taniec orientalny; Klub Małego Kuchcika; Indywidualny Taniec Towarzyski; Aikido (dzieci i młodzież); Język niemiecki; Indywidualna nauka gry na gitarze; Taniec *Fluo Dance* dla dzieci i młodzieży.

Ze stałych zajęć w sekcjach skorzystało 590 osób miesięcznie. Zorganizowano 88 imprez poza zajęciami w sekcjach, w których uczestniczyło 5.128 osób.

Działalność poza zajęciami w sekcjach, Klub Sezam BSM rozpoczął od konkursu plastycznego „*Jak wygląda Moja Babcia i jak wygląda Mój dziadek*”. Z wykonanych prac



została zorganizowana wystawa na Dzień Babci i Dziadka połączona z koncertem wokalmuzycznym zespołu „60-tki” w której uczestniczyło 40 osób.

W ramach zajęć plastycznych dzieci uczestniczyły w festiwalu Sztuki Wysokiej, biorąc udział w konkursie plastycznym „Miałem Sen”, organizowanym przez Galerię „Stalowe Anioły”. W sumie zorganizowano sześć konkursów plastycznych dla dzieci o następującej tematyce: „Jak wygląda Moja Babcia i jak wygląda Mój dziadek”; „Zima w białej sukience”; „Jak wygląda Pani Wiosna”; „Kolory wczesnego lata”; „Miałem Sen” i „Jak wygląda Pani Jesień”.

Zorganizowano pięć koncertów: W ramach „Małej Akademii Jazzu” z udziałem: Piotra Steczka - skrzypka i multiinstrumentalisty, Piotra Rakowskiego (spotkanie poświęcone kierunkom rozwoju współczesnej muzyki jazzowej oraz prezentacji nowych brzmień inspirowanych muzyką z najdalszych zakątków świata) i Krzysztofa Nowakowskiego. Ponadto dzieci, które otrzymały schronienie przed wojną w Bytomiu mogły do końca grudnia 2022 roku bezpłatnie korzystać z zajęć plastycznych i tanecznych prowadzonych w klubie.

Z okazji Dnia Seniora zorganizowano koncert wokalny Mili Morena – w spotkaniu uczestniczyło 40 Seniorów.

W ramach *Zimy w Mieście*, w okresie od 14-25 lutego 2022 r., w Klubie zorganizowano zgłoszone do kuratorium półkolonie. Każdego dnia odbywały się przeróżne wycieczki, między innymi do: Sztolnia „Królowej Luizy”, Sali zabaw „Nibylandia”.

Zwieńczeniem intensywnego okresu ferii zimowych, był wyjazd na kulig do Wisły. Z tej formy działalności w okresie dwóch tygodni skorzystało 60 osób.

W marcu 2022 r. Klub „Sezam” przystąpił do realizacji projektu „Bytomskie Projekcje Filmowe”, w ramach Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego - edycja 2021/2022. Założeniem projektu była organizacja cyklu pokazów filmowych, które odbywały się w soboty, w okresach od marca do czerwca oraz od września do grudnia, z których łącznie skorzystało 260 osób. Wyświetlane filmy połączone były z tematycznymi warsztatami dla dzieci i klubem dyskusyjnym dla dorosłych.

W 2022 roku Spółdzielczy Klub „Sezam” rozpoczął współpracę z Galerią - pracownią „Stalowe Anioły”, dzięki której w Klubie zostały wprowadzone zajęcia z mozaiki. Klub uczestniczył także w organizacji warsztatów dla dzieci BeCeKobus przy współpracy z Bytomskim Centrum Kultury.

Zorganizowano cztery wernisaże: z okazji Dnia Kobiet - wernisaż fotograficzny znanej bytomskiej artystki Veronq Zafon; W uroczystości uczestniczyło 60 gości. We wrześniu odbyło się otwarcie wystawy malarskiej Mieszkanek BSM - Pani Barbary Hanuli - uczestniczki Pracowni Rysunku i Malarstwa działającej w Klubie. W wernisażu „PASJA ZARAŻANIA KOLOREM” uczestniczyło 50 osób. W październiku została zorganizowana wystawa „W rytmie światła” Sławomira Kaczora. W listopadzie został zorganizowany wernisaż Grupy Janowskiej, która uznawana jest za fenomen w skali europejskiej i światowej. W wernisażu uczestniczyło 70 osób.

Ponadto w klubie organizowane były imprezy integracyjne dla osób dorosłych: tańce przy muzyce na żywo tzw. *Babski Comber* w klimatach lat 20 i 30 „Kobiety Mafii Czas Prohibicji” (w imprezie uczestniczyło 70 kobiet); spotkanie dla firm współpracujących z BSM połączony z koncertem jazzowym zespołu Saxophonist i z wernisażem fotografii Veroniki Zafon (60 osób), Zabawę karnawałową dla Mieszkańców „Śledzik” (30 osób), Uroczyste śniadanie Wielkanocne w klubie Seniora. – 30 osób; Biesiadę na zakończenie lata z udziałem zespołu muzycznego „60-tki”, połączoną z karaoke (40 osób); Uroczyste spotkanie z okazji Dnia Seniora (w imprezie towarzyszył koncert muzyczny Mili Morena oraz



wernisaż fotograficzny „Wspomnień Czar”; uczestniczyło 40 osób); „Andrzejki” – zabawa taneczna dla Mieszkańców osiedla (28 osób); Uroczyste spotkanie wigilijne dla Seniorów (imprezę uświetnił występ amatorskiego teatru „Po godzinach”, pod kierownictwem Danuty Szymczyk (50 osób).

Imprezy Integracyjne dla dzieci i młodzieży, to: Bal Karnawałowy z Magiczną Krainą – 50 dzieci; „Upiorne Disco”. Dyskoteka dla młodzieży – 30 dzieci; „Święto Dyni” zabawa dla dzieci przedszkolnych i wczesnoszkolnych. W czasie zabawy przeprowadzane były gry i konkursy z wykorzystaniem pedagogiki zabawy – 26 dzieci i „Mikołaj w klubę” – impreza dla dzieci. Imprezę uświetnił pokaz iluzjonisty Pana Błażeja Stachury – 40 dzieci.

Podczas ferii letnich przez trzy tygodnie w Klubie zorganizowane zostały, zgłoszone do Kuratorium Oświaty półkolonie, z których łącznie skorzystało 90 dzieci. Półkolonie letnie były urozmaicone wycieczkami, jak np. do: „Leśnego Parku Niespodzianek” w Ustroniu, niekonwencjonalnego ogrodu zoologicznego; „Twinpigs”; „Ogrodu doświadczeń” w Krakowie. Do tego kąpiele w basenach, wycieczki do kina, Sali „Allele”, ZOO w Chorzowie. Pieczenie kiełbasek przy ognisku oraz wizyty w Muzeum Górnośląskim i w Parku Etnograficznym w Chorzowie.

Dzieci i młodzież uczestniczyli także w festynach: zorganizowanym przez Urząd Miejski w Bytomiu z okazji Dnia Dziecka w Parku Kachla; w festynie z okazji Dnia Dziecka organizowanym przez Spółdzielczy Klub „Relaks”, w Bytomskim Kwietniku; Plenerowej imprezie dla dzieci i młodzieży w Parku Kachla, Tanecznej Polanie; w pokazach oraz zajęciach mających na celu przybliżenie działań poszczególnych sekcji klubowych (tzw. „Drzwi otwarte”) oraz pozyskanie nowych kandydatów, w Targach Zajęć Pozalekcyjnych organizowanych w Szkole nr 26 (z ofertą bytomskich klubów sportowych i domów kultury). Klub uczestniczył także w jarmarku wielkanocnym organizowanym przez Szkołę Podstawową 46 w Bytomiu. Łącznie w wyżej wymienionych wydarzeniach uczestniczyło 2 280 osób.

W każdy poniedziałek, w ramach Klubu Seniora, odbywają się spotkania z ciekawymi ludźmi. Odpowiadając na potrzeby zagospodarowania czasu wolnego najstarszych Mieszkańców osiedla, Klub zorganizował sześć jednodniowych wycieczek do: zamku w Mosznej; w Książu; do Złotego Potoku; gorących źródeł w słowackich Oravicach; do Niemodlina; zorganizował także zwiedzanie zabytków Bytomia - w cyklu „Cudze chwalicie, swego nie znacie” (wyjazd z grupą seniorów do Miechowic). W wycieczkach wzięło udział 136 osób.

Przy współpracy z Biurem Turystycznym zorganizowano wczasy w Ustroniu Morskim, Jarosławcu, Bułgarii, Chorwacji. Z tej formy wypoczynku skorzystało 37 Mieszkańców. Ponadto przez cały rok prowadzone były korepetycje z języka angielskiego dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

W okresie od kwietnia do września zostało zorganizowanych sześć sąsiedzkich wymian roślin, w których uczestniczyło w sumie 75 osób.

Koszty działalności obydwu placówek pokrywane były między innymi z opłat za zajęcia wnoszone przez ich uczestników, z wynajmu pomieszczeń klubowych oraz ze środków pozyskanych poprzez udział w różnego rodzaju projektach. Uczestnicy zajęć, niebędący Członkami Spółdzielni, na podstawie przepisu art. 4 ust. 5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, korzystają z działalności odpłatnie (na tę okoliczność zawierane są stosowne umowy). W pozostałej części koszty placówek Spółdzielnia dofinansowuje z przytków oraz z działalności.



Koszty i przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w BSM w 2022 roku przedstawione zostały w Tabeli nr 7.

**Tabela nr 7. Koszty i przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w BSM w 2022 roku**

Wyszczególnienie	Razem BSM (w zł)
Koszty Klubów (w zł)	1.155.054,23
Przychody Klubów (w zł) z działalności własnej	364.713,52
Nadwyżka kosztów nad przychodami stanowiąca równowartość dofinansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej z przytków z działalności BSM	790.340,71

Działalność prowadzona w klubach niezmiennie ukierunkowana jest na rozbudzeniu zainteresowań i aspiracji ludzi w każdym wieku, pomoc w zaspakajaniu tych zainteresowań oraz integracja lokalna. Obydwie placówki spełniają swoje role bardzo dobrze, co ma odzwierciedlenie w pozytywnej opinii Mieszkańców.. Oferta placówek rozszerzana jest zgodnie z zapotrzebowaniem uczestników zajęć i lokalnego środowiska. Kluby stanowią ważny łącznik pomiędzy Mieszkańcami i Spółdzielnią.

Dokładne informacje o organizowanych w klubach przedsięwzięciach można znaleźć na stronie internetowej Spółdzielni [www.bsm.bytom.pl](http://www.bsm.bytom.pl)

#### 6) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

W 2022 roku Spółdzielnia nie zarządzała nieruchomościami mieszkaniowymi na zlecenie.

#### 7) Własna działalność gospodarcza i finansowa

W 2022 roku Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w formie wynajmowania oraz dzierżawienia części swego majątku, przeznaczonego na te cele.

Spółdzielnia wynajmowała 192 lokale użytkowe w tym położone w pawilonach handlowo-usługowych, nieruchomościach mieszkaniowych (w tym 60 lokali stanowiących przytki dla nieruchomości) oraz w budynku biura Zarządu. Ponadto Spółdzielnia dokonywała rozliczeń w stosunku do jednego lokalu użytkowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz w stosunku do jednego lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność.

Ponadto Spółdzielnia wydierżawiała tereny na cele użytkowe (kioski itp.) o łącznej powierzchni 5.042,10 m<sup>2</sup>, na podstawie 48 umów dzierżawy terenu oraz miała zawartych 8 umów pod nośniki reklamowe (w tym: 2 reklamy na pawilonach).

W ubiegłym roku – podobnie jak w latach poprzednich – działalność finansowa i pozostała operacyjna Spółdzielni związane były przede wszystkim z lokowaniem okresowych nadwyżek przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz w innych sferach jej działalności w sposób przynoszący efekty finansowe związane z uzyskaniem stosownych korzyści z oprocentowania lokat, z uzyskiwaniem odsetek od nie wnoszonych w terminie opłat za lokale oraz z uzyskiwaniem przychodów w ramach stosowanych procedur przetargowych, o których mowa w art. 11 ust. 2 oraz 17<sup>12</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (temat opisany w rozdziale 5.2.). Z uwagi na sytuację



epidemiczną w kraju zostały obniżone stopy procentowe lokat bankowych, co spowodowało mniejszy niż w poprzednich latach zysk z działalności finansowej.

Łączna wartość pożytków uzyskanych z działalności finansowej i pozostałej operacyjnej wyniosła 991 057,91zł. Pożytki Spółdzielni stanowiące wynik pomiędzy przychodami a kosztami działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej oraz z działalności finansowej są przeznaczane na sfinansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części nie pokrytej wpływami z opłat za uczestniczenie w tej działalności.

Łączne pożytki brutto z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy tych składników mienia Spółdzielni lub mienia stanowiącego jej współwłasność (współużytkowanie) wraz z usługami Pogotowia Technicznego stosownie do postanowienia art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią – po opodatkowaniu – część zysku Spółdzielni z własnej działalności, który na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może podlegać podziałowi w zakresie dotyczącym Członków Spółdzielni.

Zysk netto (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym CIT) Spółdzielni za 2022 rok wyniósł 679 380,69 zł. Prawidłowość wypracowania takiego zysku będzie przedmiotem analizy (w ramach corocznie przeprowadzanego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni) wykonanej przez niezależnego biegłego rewidenta, wyłonionego przez Radę Nadzorczą. Badaniu będzie poddane całe sprawozdanie finansowe Spółdzielni, którego elementem jest zysk netto wykazany w bilansie za 2022 rok oraz rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

W projekcie uchwały przygotowywanej na najbliższe Walne Zgromadzenie, w zakresie podziału wyniku bilansowego, Zarząd będzie wnioskował o to, by zysk netto – w wysokości 679 380,69 zł, podzielić w następujący sposób:

- 45 050,84 zł – na fundusz remontowy budynków mieszkalnych,
- 67 938,00 zł – na fundusz zasobowy,
- 566 391,85 zł – na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z przeznaczeniem na pokrycie zwiększonych kosztów utrzymania budynków mieszkalnych.

## **8) Windykacja należności za lokale mieszkalne**

Windykacja to jeden z najbardziej skomplikowanych i trudnych zagadnień w działalności każdej Spółdzielni. Głównym zadaniem pracowników windykacji jest egzekwowanie należności od lokatorów.

Działania Zarządu w 2022 roku, w zakresie windykacji, polegały w dalszym ciągu na: wysyłaniu wezwań do zapłaty, wezwań ostatecznych; wysyłaniu wezwań przedsądowych do zapłaty; rozkładaniu zadłużenia na raty; informowaniu o możliwości otrzymania dodatków mieszkaniowych; ciągłym monitorowaniu zalegających z opłatami; kierowaniu spraw do Sądu; kierowaniu wniosków egzekucyjnych do komornika; indywidualnych rozmowach z dłużnikami.

W dalszym ciągu największe efekty przynosi bezpośredni kontakt z lokatorem, czyli windykacja terenowa. W roku 2022 odwiedziono 475 rodzin. Ustalenie harmonogramu spłaty długu, jak i rzetelna ich realizacja wstrzymuje działania windykacyjne, a rola windykatora sprowadza się do monitorowania jego realizacji.

W celu monitorowania bieżących rozrachunków ze Spółdzielnią funkcjonuje na stronie internetowej BSM dostęp do indywidualnej kartoteki, zapewniający stałą możliwość śledzenia indywidualnych rozrachunków lokatorów.



W przypadku lekceważenia podejmowanych prób negocjacji – czyli tzw. windykacji miękkiej, działania windykacyjne ulegają zaostrzeniu. W efekcie końcowym skutkują one wzrostem zadłużenia o kwoty postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.

W roku 2022 do egzekucji komorniczej skierowano 161 nakazów zapłaty. Na wniosek Spółdzielni Komornik przeprowadził jedną licytację z nieruchomości. W dwóch przypadkach dłużnicy dokonali sprzedaży i spłaty zadłużenia przed dokonaniem przez komornika licytacji z nieruchomości.

W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych udało się przeprowadzić jedną skuteczną negocjację z dłużnikiem polegającą na dobrowolnym opuszczeniu przez niego mieszkania.

Za uzyskanym w roku 2022 r. wynikiem – wskaźnik zadłużeń 4,54% – stoi zintensyfikowana praca pracowników windykacji. Każde postępowanie windykacyjne wobec każdego dłużnika poprzedza bieżąca wnikliwa analiza wpłat i zaległości.

Wskaźniki zadłużeń w minionych pięciu latach przedstawiały się następująco: rok 2018 - 5,08%; 2019 - 4,83%; 2020 - 5,07%; 2021 - 4,90%; 2022 - 4,54%.

Stan zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z zadłużeniami z tytułu opłat za wodę i kanalizację oraz dostarczone do mieszkań ciepło narastająco na dzień 31.12.2022 r. przedstawia **Tabela nr 8**.

**Tabela nr 8. Stan zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2022 r.**

Zadłużenia bieżące	Zadłużenia sporne (w sądzie)	Zadłużenia zasądzone	Razem
1 712 328,41	268 094,37	577 022,99	2 557 445,77

Zadłużenia w opłatach za lokale narastająco, w przeciągu ostatnich pięciu lat wynosiły:

– Zadłużenia rok 2018	2.156.470,64 zł
– Zadłużenia rok 2019	2.069.092,57 zł
– Zadłużenia rok 2020	2.348.806,47 zł
– Zadłużenia rok 2021	2.611.269,01 zł
– Zadłużenia rok 2022	2.557.445,77 zł

Działania windykacyjne realizowane w 2022 roku opisuje poniższa **Tabela nr 9**.

**Tabela nr 9. Działania windykacyjne realizowane w 2022 roku**

Lp.	Wyszczególnienie	I -XII
1.	Wszczęcie procedury wykreślającej z grona członków Spółdzielni z powodu zadłużeń	1
2.	Pozwy o zapłatę. Wszczęcie lub podjęcie zawieszonych spraw sądowych o zapłatę	63
3.	Uzyskane nakazy zapłaty ( w tym nieprawomocne)	84
4.	Wszczęcie egzekucji środków pieniężnych od dłużników na podstawie wyroków sądowych (wnioski do komornika)	161
5.	Wnioski o ratalną spłatę zadłużenia	192
6.	Wysłane wezwania do zapłaty.	316
	Pokwitowania wpłat	27
7.	Umorzenie części odsetek po spłacie zadłużenia	5
8.	Exsmisja bez prawa do lokalu socjalnego	0



9.	Realizacja wyroków eksmisyjnych z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego	0
10.	Wznowienie zawieszonoego postępowania komorniczego	1
11.	Pozwy o wygaśnięcie prawa do lokalu/ pozew o eksmisję (w tym nieprawomocne)	1
12.	Uzyskane prawomocne wyroki eksmisyjne	1
13.	Wystąpienie do Sądu o drugi tytuł wykonawczy	3
14.	Założenie księgi wieczystej dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	0
15.	Ustanowienie hipoteki na lokalu	2
16.	Windykacja terenowa – negocjacje prowadzone w domu dłużnika	475
17.	Wykreślenie hipoteki w związku z zapłatą zadłużenia (oświadczenie o wykreśleniu hipoteki)	2
18.	Wnioski do komornika o opis i oszacowanie	8
19.	Licytacje mieszkań w ramach prowadzonej przez komornika egzekucji z nieruchomości	1
20.	Protokół z opisu i oszacowania	4

## 6. Kontrole Spółdzielni

W roku 2022 w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyło się siedem kontroli:

- dot. sanitarnego części wspólnych budynku mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Mazurskiej 15, w związku ze skargą Mieszkańców. Skarga dot. bytowania szcurów w budynku jw. i braku zabezpieczenia pomieszczeń piwnicznych. Na tę okoliczność w dniu 9 marca 2022 r. przeprowadzona została kontrola przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytomiu nie potwierdziła zgłaszanych zarzutów.
- dot. przestrzegania i stosowania przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, tj. przestrzegania zasad segregowania odpadów przez Mieszkańców nieruchomości zlokalizowanej pod adresem: ul. Małachowskiego 4 i ul. Mazurska 1. Kontrolę przeprowadziła z upoważnienia Prezydenta miasta Bytomia pracowniczka Wydziału Kontroli Urzędu Miejskiego w Bytomiu, w dniach od 12 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r. W wyniku kontroli Prezydent miasta Bytom wystosował do BSM pisma w sprawie konsekwencji nienależytej segregacji odpadów. Spółdzielnia odwołała się od tej decyzji, jednak decyzja ta została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach. Z uwagi na powyższe do Mieszkańców wyżej wymienionych budynków wystosowano pisma z informacją o obciążeniu Ich podwyższoną opłatą z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w związku z nieprawidłowo prowadzoną segregacją odpadów komunalnych. Ze względu na znaczne koszty w tym zakresie, Zarząd wyraził zgodę na rozłożenie w/wym. należności na raty. Równocześnie Zarząd złożył w tym zakresie skargę do Sądu Administracyjnego.
- dot. oceny stanu sanitarno-higienicznego oraz dokumentacji utrzymania placów zabaw i piaskownic zlokalizowanych przy ul. Gen. Grota Roweckiego 17, ul. Gen. Grota Roweckiego 19 - 21, ul. Gen. Grota Roweckiego 25, ul. Orzegowskiej 56. Kontrola przeprowadzona została przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytomiu w dniu 28 czerwca 2022 r. W trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie stanu sanitarno-higienicznego placów zabaw i piaskownic;
- w związku z realizacją umowy wsparcia FGBUR/ 14576/2022/U z dnia 19 lipca 2022 r. - odbyła się wizyta monitoringowa podczas szkolenia dot. „Zapotrzebowania na moc cieplną do centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej” Funduszu Górnośląskiego S.A. w dniu 06 września 2022 r. odbyła się wizyta monitoringowa usługi rozwojowej



- numer 2022/05/13/ 42920/1412236 - umowa o dofinansowanie projektu numer RPSL.08.02.03-24-000A/17-00 z dnia 28.04.2017 r., zawarta pomiędzy Wojewódzkim Śląskim Wojewódzkim Urzędem Pracy w Katowicach (Instytucja Pośrednicząca) a Funduszem Górnośląskim S.A. w Katowicach (Operatorem PSF). Nieprawidłowości nie stwierdzono w związku z czym nie wydano żadnych zaleceń;
- dot. kontroli realizacji umowy nr ZI-OSI/6040/34/2022 z dnia 03 czerwca 2022 r. o odbywanie stażu w ramach projektu współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Szkoleniowego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego - OSI Bytom „Rewitalizacja społeczna bezrobotnych mieszkańców Bytomia poprzez aktywizację zawodową - etap II, przeprowadzona przez Powiatowy Urząd Pracy w Bytomiu, w dniu 26 września 2022 r. Na podstawie w/wym. umowy w BSM staż odbywały dwie stażystki. W trakcie kontroli stwierdzono, że staż przebiega zgodnie z harmonogramem, nie wydano żadnych zaleceń pokontrolnych;
  - dot. wykorzystania środków udzielonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na podstawie umowy pożyczki numer 123/2022/12/OA/OE/9 oraz 86/2022/12/02/SI/P z dnia 28 czerwca 2022 r. Kontrola przeprowadzona została przez przedstawicieli WFOŚ i GW w dniu 11 października 2022 r. Nie było zaleceń pokontrolnych;
  - dot. szkolenia numer 2022/07/18/U2920/1475692 - kontrola przeprowadzona przez Regionalną Izbę Przemysłowo-Handlową w Gliwicach w dniu 17 października 2022 r. Wszystkie zalecenia w zakresie dostarczenia dodatkowych dokumentów księgowych, zawarte w protokole, zostały zrealizowane, o czym poinformowano organ kontrolujący.

## 7. Skargi i wnioski

W 2022 roku do Spółdzielni łącznie wpłynęło 7180 rejestrowanych centralnie pism, natomiast ze Spółdzielni wysłanych zostało 5942 pisma. Niektóre z pism przesyłane w tej samej sprawie, np. do Mieszkańców jednego budynku, rejestrowane były pod jednym numerem tzw. poczty wychodzącej, podobnie, jeśli chodzi o niektóre pisma dotyczące rozliczenia mediów. Zarejestrowano także wpływ 3500 faktur dotyczących między innymi usług kompleksowych realizowanych na rzecz kilku lub kilkudziesięciu nieruchomości ewidencyjnych, dostaw energii, wody i odprowadzania ścieków, robót remontowych itd.

Do Spółdzielni wpłynęło 78 pisemnych skarg i wniosków - w tym 5 zbiorowych. Znaczna część skarg i wniosków kierowana jest do Spółdzielni przez tych samych nadawców. Ponadto złożono 143 ustnych interwencji spisanych w protokołach z ich przyjęcia. Niezmiennie tematyka skarg i interwencji dotyczyła głównie: kalkulacji opłat za lokale oraz rozliczania kosztów i przychodów nieruchomości, stanu technicznego lokali mieszkalnych, utrzymania terenów zielonych i parkingów oraz coraz częściej zakłócania zasad porządku domowego przez sąsiadów.

W celu przyspieszenia obiegu korespondencji pomiędzy Spółdzielnią a jej Członkami i Mieszkańcami, a także mając na względzie zmniejszenie kosztów, uprawnione osoby korespondencję doręczały do adresatów osobiście, korespondencja umieszczana była w skrzynkach pocztowych lub przesyłana była drogą elektroniczną.

## 8. Sprawozdanie finansowe i wskaźniki określające sytuację finansową i gospodarczą Spółdzielni



Zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zmianami) Spółdzielnia jest zobowiązana do corocznego sporządzania sprawozdania finansowego, na które składa się: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów środków pieniężnych, wprowadzenie do sprawozdania oraz z dodatkowych informacji i objaśnień. Do sprawozdania finansowego dołącza się także niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w okresie sprawozdawczym.

I tak – w wymiarze rachunkowym poszczególne dokumenty składające się na sprawozdanie finansowe za 2022 rok – przedstawiają się następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 78 787 387,07 zł;
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022 zamknął się zyskiem netto w wysokości 679 380,69 zł;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2022 wykazało wartość kapitału własnego na koniec okresu w wysokości 41 766 510,54 zł;
- Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2022 wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych o 3 075 572,49 zł.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni, stanowiące odrębny dokument podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, jest corocznie badane przez biegłego rewidenta. Badanie sprawozdania finansowego BSM za 2022 rok przeprowadzi wybrana przez Radę Nadzorczą Śląska Firma Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Spółka z o.o., z siedzibą w Katowicach. Sprawozdanie Biegłego Rewidenta będzie zamieszczone w odrębnym dokumencie.

Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni w latach 2019 – 2022 zaprezentowane zostały w Tabeli nr 10.

**Tabela nr 10. Wskaźniki finansowe BSM w latach 2019 – 2022**

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Wskaźnik płynności (należności i inwestycje krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe)	1,4	0,8	0,6	0,4
Szybkość obrotu należności w dniach (należności z tytułu dostaw x 365/przychody ze sprzedaży)	11	14	18	15
Szybkość obrotu zobowiązań w dniach (zobowiązania z tyt. dostaw x 365/koszty działalności operacyjnej)	64	64	60	66
Poziom zadłużenia w % (zobowiązania/suma bilansowa)	31,1	36,0	38,0	40,9
Trwałość struktury finansowania w % (kapitał własny/ suma bilansowa)	62,3	59,3	57,6	53
Zysk netto (w zł)	1.649.983,85	1.336.162,34	485.067,04	679 380,69

Przedstawiony wyżej wykaz podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna.



O skutecznych działaniach w celu zachowania wypłacalności Spółdzielni świadczy utrzymujący się od lat wskaźnik płynności finansowej. Wskaźnik obrotu należnościami w 2022 r. wyniósł 15 dni; wskaźnik spłaty zobowiązań wyniósł 66 dni, ale nadal cykl inkasa należności wyprzedza cykl spłaty zobowiązań, co świadczy o tym, że Spółdzielnia nie kredytuje swoich kontrahentów. W dalszym ciągu wysoki udział kapitałów własnych świadczy o wysokim stopniu samodzielności finansowej i zapewnia trwałość struktury finansowania.

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań warunkowych i nie udzieliła żadnych gwarancji i poręczeń. W okresie sprawozdawczym nie poniosła także nakładów w dziedzinie badań i rozwoju, ochrony środowiska oraz nie posiada zaniechanych inwestycji. Spółdzielnia nie zagraża ryzyko związane z przepływem środków pieniężnych, gdyż nie posiada instrumentów finansowych związanych z ryzykiem zmiany cen, nie jest emitentem papierów wartościowych oraz nie nabyła udziałów w innych podmiotach.

## 9. Podsumowanie

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia realizowała plany remontowe (w tym głównie wymianę poziomów i pionów wodno-kanalizacyjnych, pionów deszczowych; remonty dźwigów osobowych). Analizowano zużycie wody w poszczególnych nieruchomościach oraz koszty energii elektrycznej i ciepłej. Realizowane prace ukierunkowane były na zapewnieniu odpowiednich warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielczych, koncentrowane były także na poprawie estetyki, tak wewnątrz budynków (malowanie klatek schodowych), jak i terenów zewnętrznych nieruchomości oraz mienia w zakresie dotyczącym terenów zielonych, parkingów itp. Kontynuowano ponowny proces termomodernizacji budynków.

Posiadacze praw do lokali, po uzyskaniu niezbędnego loginu i hasła, nadal mogą korzystać z możliwości śledzenia drogą internetową rozliczeń dotyczących posiadanego lokalu, umożliwia również zapoznanie się ze składnikami opłat za lokal, odczytami zamontowanych w lokalu wodomierzy, a także indywidualnym numerem rachunku, na który należy wpłacać naliczone opłaty. Jest to miejsce, w którym Spółdzielnia zamieszcza także ogłoszenia dotyczące planowanych na nieruchomościach przedsięwzięć i indywidualne informacje, adresowane wyłącznie do danego Lokatora.

Przy użyciu narzędzi informatycznych Spółdzielnia korzysta z automatycznego importu wartości odczytów wodomierzy radiowych w celu indywidualnego rozliczenia należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Ewentualne rozbieżności wyjaśniane są na bieżąco.

W Spółdzielni działa Pogotowie Techniczne obsługujące i zabezpieczające nieruchomości mieszkalne przed skutkami awarii, zarówno w zasobach własnych Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizuje także usługi w tym zakresie jak na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” oraz na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych (na koniec 2022 roku były to 92 nieruchomości). W 2022 roku przychody z tytułu usług zewnętrznych wyniosły 173.078,71 zł netto. Łącznie w okresie sprawozdawczym odnotowano 1656 awarii, z których 1041 dotyczyło zasobów Spółdzielni. Awarie dotyczyły głównie instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody. Poza świadczeniem wyżej wymienionych usług, Pogotowie Techniczne wykonuje dodatkowe czynności, polegające między innymi na: dozorowaniu budynku biura Zarządu, konserwacji tego budynku oraz całorocznym utrzymaniu czystości i porządku na otaczającym go terenie.



Z zastosowaniem narzędzi zapewniających bezpieczeństwo przetwarzanych danych – w tym w zakresie ochrony danych osobowych, Spółdzielnia na bieżąco aktualizuje oprogramowania na stanowiskach komputerowych i serwerach w celu właściwej, efektywnej realizacji zadań związanych z działalnością oraz dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów. Dla zapewnienia ciągłości działania systemu informatycznego sukcesywnie odnawiana jest infrastruktura informatyczna.

W ramach posiadanej od wielu lat strony internetowej Spółdzielnia [www.bsm.bytom.pl](http://www.bsm.bytom.pl), działa podstrona, adresowana wyłącznie do Członków Spółdzielni. Strona internetowa w swej głównej części zawiera informacje o bieżących wydarzeniach, dotyczących całokształtu prowadzonej działalności - w tym ogłoszenia o przetargach, regulaminy, a także informacje o działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam”. Członkowie Spółdzielni uzyskują dostęp do danych przeznaczonych wyłącznie dla Członków BSM, poprzez zalogowanie się do „Strefy Członka BSM”; instrukcja w tym zakresie zamieszczona jest na stronie internetowej. Podstrona ta zawiera informacje dotyczące Walnych Zgromadzeń Spółdzielni, zawiera także protokoły z posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej oraz protokół z ostatniej lustracji, która odbyła się w Spółdzielni w 2020 roku - za lata 2017, 2018 i 2019. Kolejna lustracja dotycząca działalności Spółdzielni będzie obejmowała lata 2020, 2021 i 2022 zaplanowana została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości w Katowicach, tj. związek, w którym BSM jest zrzeszona, przewidziana jest w II kwartale 2023 roku.

Informacje o działalności Spółdzielni znaleźć można ponadto w wydawanej, bezpłatnej gazecie BSM „STRZECHA”. Oprócz najbardziej istotnych dla Mieszkańców i Spółdzielni bieżących spraw, zawierane są w niej także zdjęcia prezentujące efekty przeprowadzanych prac remontowych, działalności Spółdzielczych Klubów „Relaks” i „Sezam”. Gazetka dostarczana jest wszystkim Mieszkańcom. O swojej działalności Spółdzielnia na bieżąco informuje ponadto w mediach społecznościowych - Facebook.

Swoje zobowiązania Spółdzielnia realizuje na bieżąco. W Spółdzielni nie występuje ryzyko kredytowe ze względu na fakt, iż Spółdzielnia nie korzysta z kredytów na swoją bieżącą działalność. Na wniosek Zarządu – Rada Nadzorcza w grudniu 2022 r. zatwierdziła plany na rok 2023 - Plan Finansowy; Prac Remontów Zasobów Mieszkaniowych, Dźwigów, Mienia i Lokali Użytkowych BSM oraz Plan Działalności Społecznej, Kulturalnej i Oświatowej w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam”. Plany opracowane zostały między innymi w oparciu o kalkulacje sporządzane odrębnie dla każdej nieruchomości, które przewidują zrównoważenie planowanych wpływów i wydatków z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i funduszu remontowego.

W 2022 roku największy wpływ na zwiększenie wydatków miała inflacja, która według Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r. wyniosła 114,4 (wzrost cen o 14,4 %), na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r. w stosunku do 2021 r.

Zarząd zamierza kontynuować rozpoczęte przedsięwzięcia gospodarcze, przy niezmiennej dbałości o dalszy zrównoważony rozwój Spółdzielni. Działania koncentrowane są i będą na zapewnieniu właściwych warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni oraz właściwej jakości zlecanych prac remontowych, wykonywanych usług związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenach zewnętrznych Spółdzielni i w częściach wspólnych zasobów.



Dane zawarte w rozdziale 8 niniejszego sprawozdania uprawniają do stwierdzenia, że w Spółdzielni wskaźnik płynności finansowej utrzymuje się na prawidłowym poziomie oraz że ogólna, bieżąca kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. W dalszym ciągu jednak tzw. uwarunkowania zewnętrzne, a to głównie rozchwianie gospodarcze spowodowane koronawirusem COVID-19, wojną na Ukrainie, wysoką inflacją, a także trudnym do przewidzenia poziomem tej inflacji w najbliższej przyszłości, składają się na brak możliwości precyzyjnego dokonania oceny ryzyka. Spodziewane wzrosty cen nośników energii, paliw, cen usług, materiałów budowlanych, minimalnej płacy, która w 2023 roku po raz pierwszy wzrasta aż dwukrotnie itp., także zakłóca możliwość swobodnego planowania w całej gospodarce - w tym także poszczególnych rodzajów działalności realizowanych w spółdzielniach mieszkaniowych.

Zatwierdzony na rok 2023 Plan Finansowy przewiduje zamknięcie roku dodatnim wynikiem finansowym. Rok 2022 również sfinalizowano dodatnim wynikiem finansowym. Opisywane powyżej przesłanki obiektywne, które docelowo mogą się przełożyć na ogólne zubożenie społeczeństwa, doprowadzając między innymi do przejściowych kłopotów w bieżącym regulowaniu należności za lokale sprawiają, że obecnie trudno precyzyjnie przewidzieć sytuację finansową Spółdzielni w najbliższej przyszłości. Zmiany bowiem są bardzo dynamiczne – wynikają, zarówno z uwarunkowań tzw. poepidemicznych, jak również z trudnych do przewidzenia, dalszych skutków ekonomicznych wojny na Ukrainie oraz przede wszystkim należy podkreślić trudną sytuację na rynkach gospodarczych ze względu na wyraziście rosnącą inflację oraz wielokrotne i drastyczne podniesienie stóp procentowych.

Niezależnie od tych trudności, przy realizacji obowiązków zarządcy nieruchomości, Zarząd nadal będzie racjonalnie gospodarować posiadanymi środkami, koncentrując wszystkie działania na zapewnieniu odpowiedniego stanu zasobów Spółdzielni i komfortu zamieszkiwania ich Mieszkańcom.

**BYTOMSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
Z A R Z Ą D**

Podpisany elektronicznie przez  
Małgorzata Marta Adamczewska  
18.04.2023  
12:21:24 +02'00'

Podpisany elektronicznie przez  
Andrzej Henryk Panek  
18.04.2023  
12:20:32 +02'00'