

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU
BYTOMSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
W 2023 ROKU**

Bytom – 29 marca 2024 r.

Sprawozdanie
Zarządu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z działalności Spółdzielni w 2023 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. Lustracja pełna Spółdzielni za lata 2020, 2021 i 2022.
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 (zwaną w dalszej treści BSM lub Spółdzielnią) 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 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Adm. Nr 1	Adm. Nr 2	Adm. Nr 3	Adm. Nr 4	Adm. Nr 5	Pozostałe Mienie	BSM RAZEM
Nieruchomości mieszkaniowe (w szt.)	29	45	35	33	21	-	163
Mieszkania stanowiące własność Spółdzielni (własnościowe, lokatorskie i wynajmowane - w szt.)	543	768	732	686	406	-	3135
Mieszkania stanowiące odrębną własność (w szt.)	910	1374	1012*	634	699	-	4629
Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m ²)	64831,51	105165,47	80078,47	55764,95	50694,46	-	356534,86
Ilość Mieszkańców (w osobach)**	2488	3820	2965	1935	1938	-	13146
Nieruchomości ewidencyjne, pawilony handlowo-usługowe i biurowe (w szt.)	3	4	3	3	2	1	16
Lokale użytkowe (w szt.)	141						
a) Lokale użytkowe w pawilonach handlowo-usługowych, biurowych, w tym 1 lokal stanowiący odrębną własność (w szt.)	110						
b) Lokale własne (w szt.) - w tym:	8						
- kluby spółdzielcze	2						
- siedziby Administracji	5						
- siedziba biura Zarządu Spółdzielni	1						
c) Lokale użytkowe poza pawilonami handlowo-usługowymi (wbudowane - w budynkach mieszkalnych) - (w szt.)	1	9	2	11	-	-	23
Powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych (w m ²)	3713,54	2498,03	3061,36	640,52	2105,7	179,33	13.606,29
Powierzchnia użytkowa lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych (w m ²)	37,88	603,05	62,23	704,65	-	-	
Powierzchnia lokali własnych (siedziby ADM, biura zarządu, Kluby) - (w m ²)	2.965,05						
Ilość garaży stanowiących własność Spółdzielni (w szt.)	77	9	213	67	212	-	578
Ilość garaży stanowiących odrębną własność (w szt.)	39	11	34	20	108	-	212
Powierzchnie terenów stanowiących mienie Spółdzielni niezabudowane budynkami mieszkalnymi i pawilonami handlowymi - (w m ²)	30956,00	64885,00	33580,00	9528,00	18736,00	-	157685,00

* - w roku 2023 nastąpiła sprzedaż jednego lokalu będącego we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Adamka 26a-h.

** - w 2022 roku ilość Mieszkańców wynosiła odpowiednio: w Adm-1: 2553; Adm-2: 3896; Adm-3: 3018; Adm-4: 1955.; Adm-5: 1963. Razem BSM: 13 385.

Wartość rzeczowego majątku trwałego Spółdzielni maleje przede wszystkim wskutek procesu uwłaszczenia lokali spółdzielczych, o czym mowa w Rozdziale 5.1. Wynika także z zużycia środków trwałych, finansowym wymiarem czego, 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 2023 rok.

2. Członkowie Spółdzielni

Ilość Członków BSM według stanu na początek i na koniec 2023 roku prezentuje **Tabela nr 2.**

Tabela nr 2. Członkowie BSM

Wyszczególnienie	1.01.2023 r.	31.12.2023 r.
Członkowie BSM łącznie:	7 599	7 551

3. Działalność organów statutowych

Organy Spółdzielni to: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd, działające w oparciu o przepisy ustaw: z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.); z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), postanowienia Statutu BSM, „Regulamin Rady Nadzorczej BSM” oraz w oparciu o „Regulamin Zarządu BSM”.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza BSM odbyła 12 posiedzeń, omawiając sprawy wynikające z kompetencji i planu pracy, podejmując w tym zakresie 35 uchwał.

W 2023 roku Walne Zgromadzenie odbyło się w 5 częściach, w dniach: 29, 30, 31 maja oraz 01 i 02 czerwca 2023 r. Podjęto 12 uchwał dotyczących:

- ustanowienia i sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zajmowanego obecnie na podstawie umowy najmu, na rzecz aktualnego jego najemcy;
- zatwierdzenia zmiany w Statucie BSM (zmiana w: § 37 ust. 7 Zmiana Statutu BSM wynikająca z uchwały nr 2/2023 Walnego Zgromadzenia odbywanego w 5 częściach, w 2023 r., weszła w życie z dniem zarejestrowania w Sądzie Rejonowym w Katowicach - Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, tj. z dniem 19 lipca 2023 r.);
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu BSM z działalności Spółdzielni w 2022 roku; Sprawozdania Finansowego BSM za 2022 rok; rozliczenia wyniku bilansowego Spółdzielni – podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok w sposób określony w uchwale; Sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w 2022 roku;
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu BSM za rok 2022;
- uczestniczenia BSM w klastrach energii;
- „Regulaminu Rady Nadzorczej BSM”.

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. Zarząd kieruje wyodrębnionymi w strukturze organizacyjnej Spółdzielni pionami, ponadto - według kompetencji - kolegialnie rozstrzyga sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, w trakcie odbywanych posiedzeń Zarządu.

W roku 2023 Zarząd odbył 31 posiedzeń i podjął 348 uchwał. Poza uchwałami przedmiotem posiedzeń były sprawy wynikające z zakresu kompetencji i bieżących potrzeb.

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

4. Spółdzielnia jako zakład pracy

Zgodnie z „Regulaminem organizacyjnym BSM” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, kierownictwem BSM 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 2023 r. Spółdzielnia zatrudniała 99 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 2022 roku, zatrudnienie nie uległo zmianie.

W Spółdzielni działa jedna organizacja związkowa: Związek Zawodowy „Budowlani”, który według stanu na koniec 2023 roku zrzeszał 18 członków.

W okresie sprawozdawczym Zarząd BSM zawarł:

- umowy z Miastem Bytom – Powiatowym Urzędem Pracy w Bytomiu o odbywanie stażu przez bezrobotnych, na podstawie których w BSM staż odbyły cztery osoby (jedna od dnia 03.04.2023 r. do 15.06.2023 r.; dwie - od 03.04.2023 r. do 02.10.2023 r. i kolejna osoba - w dniach od 18.09.2023 r. do 17.03.2024 r.). Staże pracy opłacane były ze środków poza spółdzielczych;
- umowę o praktykę zawodową - z Zespołem Szkół Technicznych w Bytomiu, na podstawie której praktykę w BSM odbyła jedna osoba (od 03.04.2023 r. do 28.04.2023 r.);
- porozumienie z Uniwersytetem Śląskim, na podstawie którego praktykę w BSM odbyła jedna osoba (od 26.06.2023 r. do 14.07.2023 r. oraz od 21.08.2023 r. do 22.09.2023 r.);
- porozumienie z Akademią Śląską, na podstawie którego praktykę w BSM odbyła jedna osoba (od 21.08.2023 r. do 29.09.2023 r.).

Koszty zarządzania i administrowania generowane przez Spółdzielnię w 2023 roku wyniosły łącznie 10.287.718,06 zł – w tym koszty biura Zarządu 7.481.274,69 zł oraz koszty administracji spółdzielczych 2 806 443,37 zł i były niższe od zakładanych w planie finansowym Spółdzielni na 2023 rok o 2.116.198,94 zł. W ramach tych kosztów Spółdzielnia świadczy zakres usług, dużo szerszy, niż ma to miejsce w przypadku innych podmiotów zarządzających nieruchomościami. Są to między innymi: usługi z zakresu członkostwa w Spółdzielni, uzyskiwania praw do lokali, obsługi przetargowej lokali, obsługi prawnej i windykacyjnej, a także koszty obsługi technicznej. Podkreślić należy, że czynności te nie są wykonywane przez innych zarządców, natomiast w przypadku, gdy są wykonywane, stanowią one element odrębnej opłaty za lokale, poza standardowym wynagrodzeniem zarządcy (np. obsługa prawno-windykacyjna), ewentualnie koszty te kalkulowane są w innych składnikach opłat, niż wynagrodzenie zarządcy (np. w zaliczce na remonty).

5. Realizacja podstawowych obowiązków statutowych przez Spółdzielnię

1) Realizacja uprawnienia do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu

Do dnia 31 grudnia 2023 r. zawarto 4842 umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali - z tego 4629 dotyczyło lokali mieszkalnych.

Na 163 nieruchomości mieszkaniowych utworzonych w Spółdzielni jako odrębne jednostki ewidencyjne przychodów i kosztów, prawa odrębnej własności lokali można było 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 31.07.2007 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 2023 roku zawarto 3 takie umowy.

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 2023 roku Spółdzielnia zbyła w ten sposób 17 opróżnionych, przekazanych jej lokali mieszkalnych.

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 2023 r. wyniosły 76 272 284,38 zł i były wyższe od kosztów w 2022 roku o 16 162 208,04 zł. Z w/wym. kosztów największą część stanowiły koszty budynków i lokali mieszkalnych, które w 2023 roku wyniosły 72 342 825,86 zł. Były one wyższe od kosztów w 2022 roku o 15 802 696,84 zł, tj. o 27,95 %.

Na wzrost kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w 2023 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 oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia.

Przychody z gospodarki nieruchomościami w 2023 r. wyniosły 74 876 216,20 zł. W tym przychody z lokali mieszkalnych 70 300 478,63 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 2023 roku

Wyszczególnienie	Wartość (w zł)
Koszty eksploatacji lokali	28 561 905,07
Centralne ogrzewanie	19 993 843,85
Podgrzanie ciepłej wody użytkowej	1 512 460,59
Woda i kanalizacja	7 055 600,63
Koszty eksploatacji nieruchomości	1 940 621,97
Woda i kanalizacja	128 001,35
Energia elektryczna i hydrofory	822 883,03
Dźwigi osobowe	839 625,22
Instalacje domofonowe i monitoring	150 112,37
Koszty utrzymania lokali	517 652,01
Obsługa wodomierzy w lokalach	517 652,01
Koszty utrzymania nieruchomości	41 322 646,81
Odpisy remontowe	15 801 308,94
Utrzymanie nieruchomości w należytym stanie sanitarnym	3 263 698,57
Sprzątanie klatek schodowych	816 371,97
Wywóz i składowanie odpadów z gospodarstw domowych	4 640 029,94
Ekspertyzy, badania, audyty, przeglądy lokali, koszty u.s.m.	398 105,50
Utrzymanie stanu technicznego nieruchomości	4 011 386,79
Podatki i opłaty lokalne, inne opłaty	357 388,86
Ubezpieczenie nieruchomości	271 100,74
Pogotowie awaryjne	1 234 272,90
Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	2 013 176,50
Koszty zarządzania i administrowania	8 471 060,44
Remont lokali w najmie	44 745,66
Razem koszty	72 342 825,86

Tabela nr 4. Przychody gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi w 2023 roku

Wyszczególnienie	w zł
Opłaty na remonty zasobów mieszkaniowych	15 801 308,94
Opłaty eksploatacyjne wraz z podatkami i ubezpieczeniami	19 278 915,59
Opłaty za sprzątanie klatek schodowych	812 961,97
Opłaty za obsługę wodomierzy	463 504,16
Opłaty za wywóz i składowanie odpadów	4 639 075,94
Opłaty za centralne ogrzewanie	19 993 843,85
Opłaty za podgrzanie ciepłej wody	1 512 460,59
Opłaty za wodę i kanalizację	7 055 600,63

Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych	587 641,21
Opłaty za konserwację domofonów i monitoring	155 165,75
Razem przychody	70 300 478,63

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, co pociąga za sobą dodatkowe koszty obciążające nieruchomości.

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, stawki opłat z tego tytułu w 2023 roku, to: 30,00 zł/osobę/miesiąc - za gospodarowanie odpadami komunalnymi odbieranymi w sposób selektywny oraz 60,00 zł/osobę/miesiąc - za gospodarowanie odpadami komunalnymi, które nie są zbierane i odbierane w sposób selektywny.

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 odnieszona jest odrębnie do każdej nieruchomości.

W skład kosztów eksploatacji podstawowej w 2023 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 placyków 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 2022 roku do 31 sierpnia 2023 roku – w budynkach rozliczanych na podstawie urządzeń wskaźnikowych – wyniósł 10.060.352,10 zł;
- od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku – w budynkach rozliczanych z powierzchni – wyniósł 6.810.407,79 zł; w budynkach rozliczanych z indywidualnych liczników ciepła – wyniósł 52,907,06 zł
- okres grzewczy w sezonie 2022/2023 trwał od 20 września 2022 r. do 18 maja 2023 r. łącznie, przy przeciętnych temperaturach wynoszących od +13,64⁰ C do +1,73⁰ C. Zużycie ciepła wyniosło 62.336,05 GJ – w budynkach rozliczanych z urządzeń wskaźnikowych; 37.669,68 GJ – w budynkach rozliczanych na podstawie powierzchni oraz 3.309,94 GJ w budynkach rozliczanych z indywidualnych liczników ciepła.

Koszty zakupu energii cieplnej dla celów ogrzewania budynków i lokali Spółdzielnia 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 oraz E.C. CIEPŁO Sp. z o.o. w Chorzowie (dostawa ciepła budynków BSM przy ul. Ostatniej).

Zgodnie z § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM” – cyt.: „/.../ zmiana systemu rozliczeniowego ze zryczałtowanego (w oparciu o powierzchnię lokali ogrzanych centralnie) na zindywidualizowany może nastąpić w przypadku, gdy zażąda tego w formie pisemnej większość właścicieli lokal w budynku zasilanym z węzła cieplnego. /.../”.

W 2023 roku na 193 węzły wyposażone w instalację centralnego ogrzewania – 113 rozliczanych było według wskazań liczników ciepła, rozliczanych w proporcji wynikającej ze wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników). Pozostałych 60 węzłów – na podstawie wskazań liczników ciepła rozliczonych według m² powierzchni lokali zasilanych z danego węzła oraz 20 węzłów – 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 centralnego ogrzewania ustalane są:

- indywidualnie - w odniesieniu do kosztów lokalu, w nieruchomościach rozliczanych na podstawie wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników) lub na podstawie indywidualnych liczników ciepła;

- w odniesieniu do budynku (węzła) - rozliczanych na podstawie udziału procentowego powierzchni.

Zmiana taryfy za dostarczane ciepło miała miejsce:

1. Dla budynków zasilanych przez PEC Sp. z o.o. w Bytomiu:
 - od 01.01.2023 r.: opłata stała - wzrost o 22,56 %; opłata zmienna - wzrost o 20,94 %;
 - od 01.05.2023 r.: opłata stała - wzrost o 3,67 %; opłata zmienna - wzrost o 3,45 %;
 - od 01.07.2023 r.: opłata stała - wzrost o 10,98 %; opłata zmienna - wzrost o 5,03 %;
 - od 01.12.2023 r.: opłata stała - wzrost o 1,94 %; opłata zmienna - wzrost o 3,16 %.
2. Dla budynków zasilanych przez EC Ciepło Sp. z o.o. w Chorzowie:
 - w okresie 01.01.2023 r. - 30.09.2023 r.: opłata stała – spadek o 0,63%; opłata zmienna – wzrost o 15,33%;
 - od 01.10.2023 r.: opłata stała – wzrost o 5,04 %; opłata zmienna – spadek o 32,02 %.

Ponadto dla odbiorców uprawnionych do otrzymania rekompensaty w grupach taryfowych PEC Sp. z o.o. w Bytomiu, od 01.07.2023 roku stosuje średnią cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą powiększoną o średnią stawkę za usługi przesyłowe, która w porównaniu do obowiązującej taryfy w danym okresie, tj.:

- od 01.07.2023 r. dla opłaty stałej jest niższa o 2,4 7%; dla opłaty zmiennej – jest niższa o 2,21 %;
- od 01.12.2023 r. dla opłaty stałej jest niższa o 1,99 %; dla opłaty zmiennej – jest niższa o 1,75 %.

c) zakup wody i kanalizacji

Różnica pomiędzy kosztem zakupu wody i odprowadzania ścieków z Bytomskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. a przychodem ze sprzedaży tej wody dla Mieszkańców w 2023 r. wyniosła 128.001,35 zł i ma tendencję spadkową (w 2022 r. 223.840.08 zł).

Niedobór pomiędzy kosztem zakupu wody z Bytomskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego, a przychodem ze sprzedaży tej wody dla Mieszkańców w 2023 r. może wynikać między innymi z:

- różnicy pomiędzy zużyciem zarejestrowanym przez wodomierz główny, a sumą zużyć wodomierzy indywidualnych. Główną przyczyną powstawania różnicy wskazań wodomierzy jest m.in. pobór wody poniżej progu rozruchu wodomierza indywidualnego (np. ciekące spłuczki, kapiące krany itp.). Dotyczy to wody pobranej i odnotowanej przez wodomierz główny w budynku, ale nie odnotowanej przez wodomierz indywidualny zamontowany w lokalu (stąd powstające różnice);
- wymiany 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 ten moduł, w stosunku do rzeczywistych stanów wodomierzy indywidualnych, tzw. „zerowe zużycia”, które po okresie rozliczeniowym podlegają weryfikacji, bądź z braku odczytów z mieszkań, w których nie udostępniono wodomierzy do manualnego odczytu i zachodzi konieczność szacowania zużycia;
- występującego w instalacji zjawiska uderzeń hydraulicznych, spowodowanego chwilowym zapowietrzeniem instalacji, zmianą ciśnienia w instalacji oraz nieszczelności instalacji wodociągowej.

Zgodnie z decyzją nr GL.RZT.70.29.2020 z dnia 2 listopada 2020 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zatwierdzono taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Bytom na okres 3 lat. Cena za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków do kanalizacji w 2023 roku wynosiła:

od 4 grudnia 2022 r. - 15,95 zł/m³, w tym: 6,33 zł/m³ - za dostarczoną wodę oraz 9,62 zł/ m³ – za odprowadzanie ścieków.

Wpływ na wysokość taryfy ma wzrost kosztów zakupu wody przez Bytomskie Przedsiębiorstwo Komunalne od Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów S.A.

d) ciepło do podgrzania wody użytkowej

W 2023 roku Spółdzielnia poniosła wydatki na zakup ciepła w celu podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych, w kwocie 1.512.693,33 zł.

Suma opłat miesięcznych od użytkowników lokali na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody użytkowej wyniosła w 2023 r. 1.513.977.50 zł.

Wynik w pozycji *centralnie ciepła woda* w 2023 r., tj. różnica między kosztami a przychodami z tytułu podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych wyniosła 1.284,17 zł (nadwyżka).

Na powyższe ma wpływ wykonanie indywidualnych korekt rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody użytkowej dotyczących 2022 roku, które zostały wykonane w roku 2023.

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 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2023 r., poz. 682), 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 uchwaliła rzeczowo-finansowy PLAN REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW, który stanowi część planu finansowego Spółdzielni.

Ponadto, przy tworzeniu planu remontów brano również pod uwagę:

- plan wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych na lata 2017-2023,
- remonty dźwigów osobowych wynikających 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 była procedura wyłaniająca wykonawców do przewidzianych w danym roku prac. Dodatkowo - poza harmonogramem - wykonywana była także wymiana instalacji, które uległy awarii, a które nie były uwzględnione w planie na dany rok lub w związku z pisemną prośbą lokatorów. Ze względu na pandemię COVID-19 nastąpiło wydłużenie realizacji wyżej wymienionego planu, jednak cały czas na bieżąco trwają prace związane z wymianą instalacji wod.-kan. w naszych zasobach.

W roku 2023 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 2023 roku na realizację planu remontowego Spółdzielnia wydatkowała kwotę 18 422 938,78 zł.

W **Tabeli nr 5** zaprezentowane zostało wykonanie planu remontowego w 2023 roku, w ujęciu kwotowym.

Tabela nr 5. Zestawienie wykonania planu funduszu remontowego w 2023 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	2 796 723,66	4 944 549,42	1 808 092,77	2 853 461,25	3 203 169,86	15 605 996,96
2	Remonty dźwigów	569 808,92	846 029,35	28 023,99	223 420,63 zł	330 958,30	1 998 241,19
3	Lokale użytkowe	7 718,84	45 132,00	139 000,00	26 478,28	67 162,48	285 491,60
4	Mienie wspólne	0,00	0,00	295 802,21	0,00	237 406,82	533 209,03
RAZEM		3 374 251,42	5 835 710,77	2 270 918,97	3 103 360,16	3 838 697,46	18 422 938,78

5) Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielnia prowadzi działalność kulturalno-oświatową oraz pro-społeczną na rzecz swoich Członków i Mieszkańców oraz w dwóch placówkach kulturalno-edukacyjnych, tj. w:

- Spółdzielczym Klubie „Relaks” z siedzibą przy ul. Zabrzeńskiej 78,
- Spółdzielczym Klubie „Sezam” BSM, który mieści się przy ul. Chorzowskiej 57 b.

Działalność Spółdzielczych Klubów „Relaks” i „Sezam” za 2023 roku realizowana była zgodnie z założeniami wynikającymi z planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej BSM zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na 2023 rok.

Spółdzielczy Klub „Relaks”

Kontynuował swoją misję, organizując różnorodne działania i wydarzenia dla społeczności lokalnej, zapewniając rozrywkę, relaks, możliwość spędzania wolnego czasu

w przyjaznej atmosferze, wsparcie dla rodzin - dzieci, młodzieży oraz osób starszych, poszerzenie zakresu działań aktywizacyjnych oraz promowanie aktywności sportowej i rozwoju turystyki. Działania Klubu były skoncentrowane na aktywności fizycznej, rozwoju intelektualnym, kulturze oraz integracji społecznej. W ramach swojej działalności, Klub "Relaks" wspierał różnorodne grupy społeczne, w tym rodziny, dzieci, młodzież oraz osoby starsze, poprzez organizację różnorodnych form rekreacji i relaksu. Przeprowadzono warsztaty plastyczne, koncerty, festyny oraz wyjazdy integracyjne i wycieczki, mające na celu promowanie kultury i sztuki oraz aktywności fizycznej i turystyki.

W Klubie działały różnorodne sekcje, które miały za zadanie realizację tych celów poprzez organizację odpowiednich zajęć i wydarzeń. Wszystkie działania podejmowane przez Klub odbywały się przy współpracy z lokalnymi organizacjami i instytucjami.

W roku 2023 w Klubie „Relaks” działały 24 sekcje, oferujące różnorodne zajęcia. Liczba uczestników korzystających z tych zajęć była imponująca, sięgając 2361 osób. Sekcje obejmowały szeroki zakres zainteresowań, począwszy od zajęć plastycznych dla dzieci i młodzieży, zajęć tanecznych, aż po sekcje szachowe, zajęcia z języka angielskiego, matematyki, zajęcia sportowe, jak judo, kick-boxing i gimnastyka rehabilitacyjna, Kluby Seniora, aerobik, czy też warsztaty artystyczne i kulinarne dla dzieci i młodzieży, a w ramach Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego „Artystyczna Przystań Młodych”. Liczba uczestników w poszczególnych sekcjach była zróżnicowana. Dużym zainteresowaniem cieszyły się biblioteka oraz Kluby Seniora.

W 2023 roku podjęto decyzję o zaprzestaniu działalności Klubu Malucha, co znalazło uzasadnienie w kilku czynnikach, w tym niespełnieniu aktualnych, drastycznych wymogów sanitarnych oraz przepisów dotyczących placówek prowadzących opiekę nad dziećmi w wieku do lat 3. Dodatkowo Klub Malucha nie okazał się opłacalny - głównie z powodu małej liczby uczestniczących w nim dzieci (4 dzieci). Pomimo podejmowanych wysiłków i środków przeznaczanych na organizację zajęć oraz utrzymanie odpowiednich warunków lokalowych, liczba dzieci uczestniczących w Klubie Malucha była niewystarczająca, by zapewnić finansową rentowność prowadzenia tego rodzaju działalności. W zamian za tego typu zajęcia dla dzieci, zdecydowano się na stworzenie odpowiednich warunków do prowadzenia innych zajęć warsztatowych, przeprowadzając modernizację i remont pomieszczeń placówki.

W 2023 roku Klub „Relaks” zorganizował 54 imprez o różnorodnym charakterze - rozrywkowe, oświatowe, rekreacyjno-sportowe, które łącznie skupiły uwagę aż 5438 osób, poza pozostałymi zajęciami klubowymi, w tym działaniami turystyczno-krajoznawczymi. Liczby świadczą o bogatej ofercie Klubu oraz o jego roli w dostarczaniu rozrywki, edukacji i wsparcia społeczności lokalnej. Działalność sekcji klubowych w 2023 roku przyniosła znaczne korzyści dla uczestników, integrując społeczność i zapewniając różnorodne możliwości rozwoju i spędzania wolnego czasu.

W 2023 roku Kluby Seniora w Klubie "Relaks" kontynuowały swoją aktywną działalność, organizując regularne spotkania, mające na celu poprawę jakości życia seniorów poprzez integrację społeczną i wspieranie zdrowia fizycznego i psychicznego. Spotkania odbywały się dwa razy w tygodniu, w poniedziałki i czwartki, gromadząc liczne grono uczestników. Spotkania w czwartkowym Klubie Seniora rozpoczynały się od uroczystego spotkania noworocznego, podczas którego seniorzy mieli okazję delektować się poczęstunkiem. Impreza zgromadziła łącznie 28 uczestników. W trakcie roku zorganizowano także 4 zabawy taneczne, w tym bal przebierańców oraz zabawę karnawałową "Śledzik", które cieszyły się dużym zainteresowaniem Seniorów. Na zakończenie sezonu w poniedziałkowym Klubie Seniora odbyło się uroczyste spotkanie, przy udziale *Studio Piosenki „60-tka”*, w którym uczestniczyło 148 osób. Ponadto, przygotowano dwa uroczyste śniadania wielkanocne, podczas których Seniorzy mieli okazję spotkać się z gośćmi specjalnymi. Łącznie z tych spotkań skorzystało 80 osób.

Celem spotkań było stworzenie możliwości dla osób starszych na spędzanie czasu w towarzystwie rówieśników, nawiązywanie nowych relacji oraz uczestnictwo w różnorodnych aktywnościach dostosowanych do ich potrzeb i zainteresowań. W ramach tych działań organizowane były liczne wydarzenia, takie jak *wrześniowe otwarcie Klubu Seniora*, rozpoczęcie *Klubu Seniora*, prelekcje promujące zdrowie oraz uroczystości okolicznościowe, w tym *Dzień Seniora*, spotkania z *Mikołajem* oraz *Wigilia*. W spotkaniach uczestniczyło 288 osób. Podczas spotkań seniorów organizowane były także prelekcje na temat zdrowego stylu życia oraz profilaktyki zdrowotnej, które cieszyły się dużym zainteresowaniem. Różnorodność tematów omawianych podczas tych prelekcji miała na celu zwiększenie świadomości seniorów na temat dbania o zdrowie w podeszłym wieku. Na przestrzeni 2023 roku spotkania seniorów zgromadziły łącznie 544 uczestników, co dowodzi ich istotności. Dodatkowo w ciągu 2023 roku zorganizowano cztery prelekcje poświęcone rehabilitacji słuchu, które były prowadzone przez firmę „*Audiofon*” i które zgromadziły łącznie 103 uczestników.

Działalność biblioteki Klubu "Relaks" koncentruje się na promowaniu czytelnictwa, edukacji i kultury. Biblioteka udostępnia różnorodne książki i czasopisma w celu rozbudzenia zainteresowań czytelniczych i kreatywności oraz możliwości budowania więzi społecznych. Stanowi także miejsce integracji, gdzie Mieszkańcy mogą spotykać się w czytelni, wymieniać doświadczenia i zawierać nowe znajomości, spędzając czas wolny w przyjaznej atmosferze. W okresie sprawozdawczym bibliotekę odwiedziło 1429 osób.

W ramach działalności turystyczno-krajoznawczej Klub „Relaks” - we współpracy z Biurem Turystycznym Vita Sun - zorganizował w 2023 roku szereg wyjazdów jednodniowych i wczasów dla Mieszkańców (wyjazdy do: Włoch, Świnoujścia, Dziwnówka, Jarosławca, Łeby, Bańska Vody, wczasy w Dziwnówku, w okresie Bożego Narodzenia i Świąt Wielkanocnych - wyjazd do Wisły). Z oferty skorzystało 75 osób. Natomiast w ramach wycieczek jednodniowych, zorganizowano: dwie wycieczki do Radlina i Pstrążnej Rybaczówki; wycieczkę do Chlebowej Chaty w Górkach Małych, agroturystykę „Chlebowej Chacie”, wycieczkę do Kucobów, wycieczkę Mirowa-Bobolic. W sumie z ofert tych skorzystało 75 osób.

W czerwcu 2023 roku odbyła się doroczna „Aukcja prac plastycznych” stworzonych przez uczestników sekcji plastycznej Klubu „Relaks”. Zaprezentowano różnorodne zbiory dzieł sztuki, obejmujący zarówno większe, jak i mniejsze prace. Łącznie wystawiono 212 prac, prezentując bogactwo kolorów, faktur oraz różnorodność technik plastycznych. Dodatkowo specjalne teczki artystyczne pomieściły 90 prac plastycznych. Wśród wystawionych dzieł znalazły się obrazy wykonane różnymi technikami, takimi jak: olejna, akwarelowa, akrylowa, pastel oraz rysunek ołówkiem i piórem. Tematyka prac obejmowała: pejzaże, martwe natury, portrety ludzi i zwierząt, reprodukcje dzieł wielkich mistrzów oraz motywy ze świata podwodnego i mikroświata. Dochód ze sprzedaży prac został przeznaczony na zakup materiałów dla potrzeb sekcji plastycznej. W aukcji uczestniczyło 50 osób.

Ponadto zorganizowano różnorodne imprezy integracyjne dla dzieci i młodzieży, obejmujące wyjazdy na spektakle, warsztaty oraz akademie muzyczne. Wśród wydarzeń znalazły się m.in. wyjazd na „Jasełka” w Cieszynie, bal karnawałowy prowadzony przez *Magiczną Krainę*, seanse w ORBITKU - Mobilnym PLANETARIUM dla uczniów oraz akademie muzyczna „EKOMUZYKA”. Dodatkowo, odbyły się warsztaty z młodzieżą OREW oraz spektakle teatralne „W Bacówce” i „Śmiech to zdrowie”. Na zakończenie działalności Klubu Maluszka odbyła się impreza integracyjna z udziałem rodziców. Łącznie w imprezach uczestniczyło 93 dzieci.

Klub „Relaks” aktywnie uczestniczył w różnych festynach i imprezach społecznych, przynosząc radość i zabawę Mieszkańcom Bytomia. W ramach tych wydarzeń Klub zorganizował warsztaty plastyczne, gry, zabawy oraz inne atrakcje dla dzieci. W jednym z festynów pod nazwą „*Zielona Ziemia - Bytom jak malowany*”, na Skarpie Rozbark - odbyły się warsztaty plastyczne oraz zabawy, które przyciągnęły około 300 uczestników. Ponadto,

w miejskim parku im. F. Kachla z okazji *Dnia Dziecka* zorganizowano kolejne warsztaty plastyczne i gry plenerowe, w których udział wzięło około 500 osób.

Klub brał udział w *Pikniku rodzinnym* Szkoły Podstawowej nr 45 w Bytomiu, gdzie zorganizowano atrakcje dla dzieci, takie jak: warsztaty plastyczne i foto-budkę, przyciągając około 100 uczestników; *Rowerowy Zakątek* w Szkole Podstawowej nr 45 w Bytomiu Szombierkach przyciągnął 1000 osób - był to efekt ubiegłorocznego Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego. Projekt ten, mający na celu naukę zasad bezpieczeństwa poprzez zabawę, został zrealizowany przez Klub „Relaks”, który podczas festynu organizował liczne zabawy ruchowe i zajęcia plastyczne. Ponadto, wspólnie z Fundacją „Pozytywne Pomysły”, zorganizowano *Mikołajki z Balem Mikołajkowym*, w których uczestniczyło 45 dzieci.

Kameralne zakończenie kolejnej edycji Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego – z małym jarmarkiem świątecznym i koncertem standardów świątecznych, zgromadziło 70 osób. Ponadto we wrześniu odbył się *Festyn Rodzinny* w ramach Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego - projektu *"Artystyczna Przystań Młodych"*, który zgromadził około 1500 osób. Łącznie w tych wydarzeniach wzięło udział około 3515 osób.

Podczas ferii zimowych w 2023 roku zorganizowano półkolonie, z których łącznie skorzystało 90 dzieci i młodzieży. Półkolonie podzielone były na dwa turnusy, po 45 uczestników każdy, były częścią *Akcji Zima w Mieście*, pełną ekscytujących wydarzeń i niezapomnianych doświadczeń. Codzienny program był wypełniony różnorodnymi aktywnościami, które dzieci przeżywały z radością i entuzjazmem. Rozpoczynając od licznych wyjazdów, dzieci miały możliwość odkrywania różnych atrakcji. Między innymi były to: wizyty w kinie *Cinema City* w Bytomiu. Ponadto odbywały się wycieczki na zimowe place zabaw w Wiśle oraz do „*Teatru Dzieci Zagłębia*” w Będzinie, gdzie dzieci mogły podziwiać wspaniałe przedstawienia. Oprócz tego, program obejmował również zabawy na różnych salach zabaw, takich jak „*Freak Park*” w Będzinie, „*Nibylandia*”, czy „*Guliwer*”, gdzie dzieci rozwijały swoje umiejętności zabawy i interakcji z innymi dziećmi. Niezwykle istotne były również zajęcia taneczne, które stanowiły doskonałe uzupełnienie programu, umożliwiając dzieciom wyrażenie siebie poprzez ruch i muzykę.

W okresie wakacji letnich - od 26 czerwca do 21 lipca 2023 r. - Spółdzielczy Klub "Relaks" zorganizował *półkolonie letnie* dla dzieci w wieku od 7 do 12 lat. Odbyły się cztery tygodniowe turnusy półkolonii. Każdy z turnusów liczył 45 uczestników. Łącznie w letniej akcji skorzystało 180 dzieci. Celem półkolonii było zapewnienie dzieciom alternatywy dla tradycyjnej formy kolonii letnich, umożliwiając dzieciom spędzenie czasu z rodzicami w domu. Taka forma wypoczynku była szczególnie odpowiednia dla dzieci, które nie czują się komfortowo bez obecności rodziców lub dla których wyjazd na samodzielne kolonie jest niewykonalny ze względu na czas pracy rodziców.

W ramach półkolonii zapewniono dzieciom opiekę, wyżywienie oraz program pełen zajęć. Różnorodne aktywności, takie jak gry i zabawy rekreacyjno-sportowe, zajęcia plastyczne, muzyczne oraz wycieczki po ciekawych miejscach dały dzieciom okazję do odwiedzenia miejsc, takich jak: parki krajobrazowe, ogrody zoologiczne, parki rozrywki oraz muzea rzemiosła. Dodatkowo, dzieci mogły uczestniczyć w seansach filmowych oraz w warsztatach edukacyjnych. Miejsca, które dzieci odwiedziły podczas półkolonii, to: *Park Korzonek* w parku krajobrazowym lasów nad Górą Lisowatą, gdzie odbywały się warsztaty edukacyjno-ekologiczne; *Dream Park* w Ochabach Wielkich, gdzie dzieci miały okazję bawić się w obecności miniatur najwybitniejszych dzieł architektury oraz dinozaurów; *Agrogospodarstwo „Pod Skalką”* w Przybynowie, gdzie uczestnicy brali udział w przejażdżce kolejką *Jurajski Express* oraz w warsztatach edukacyjnych; w *Osikowej Dolinie* w Koziegłowach, znanej z najszybciej rosnących drzew osikowych; dzieci uczestniczyły w warsztatach z osikowym wiórkiem. *Miasteczko Twinpigs* w Żorach zafascynowało dzieci kowbojską atmosferą i różnorodnymi atrakcjami. W *Muzeum Dawnych Rzemiosł w Starym Młynie* w Żarkach dzieci poznały ginące rzemiosła i brały udział w warsztatach tworzenia dekoracji. *Cinema City Agora* w Bytomiu, gdzie odbywały się seanse filmowe. Odwiedzono

również *Planetarium* w Chorzowie. W salach zabaw, takich jak: *Hopsa* w Chorzowie, *Golden Kids* w Rudzie Śląskiej, *Jump World* i *Jump City* w Katowicach, *Bajkowy Labirynt* w Zabrze oraz *House of Air Park* w Gliwicach, w których dzieci miały okazję do aktywnego spędzania czasu i rozwijania koordynacji ruchowej. Dodatkowo, dzieci korzystały z basenów, w tym *Aquadrom* w Rudzie Śląskiej. Dzięki półkoloniom dzieci miały okazję nie tylko wypocząć, ale także rozwijać swoje zainteresowania i zdolności artystyczne. Był to czas integracji, zabawy oraz nauki, który przyczynił się do wszechstronnego rozwoju uczestników. Dodatkowo, podkreślano znaczenie ruchu dla zdrowia oraz edukowano dzieci na temat zdrowego odżywiania i kulturalnego spożywania posiłków.

Bytomski Budżet Obywatelski - projekt *Artystyczna Przystań Młodych* w Klubie „Relaks”, to innowacyjna inicjatywa, która dała młodym mieszkańcom miasta możliwość aktywnego uczestnictwa w decydowaniu o wydatkowaniu części budżetu publicznego na projekty artystyczne, kulturalne i społeczne. Program ten miał na celu angażowanie młodzieży w życie społeczne oraz rozwijanie ich talentów twórczych. Głównym celem „*Artystycznej Przystani Młodych*” było tworzenie przestrzeni dla młodych ludzi oraz pobudzanie ich aktywności twórczej. Program ten dał młodzieży możliwość rozwijania talentów, uczenia się współpracy w grupach oraz tworzenia wartościowych projektów dla społeczności lokalnej. Młodzi Mieszkańcy mieli możliwość zgłaszania różnorodnych projektów artystycznych, takich jak warsztaty teatralne, koncerty, wystawy, zajęcia plastyczne oraz działania społeczne i ekologiczne. Istotne jest, aby projekty były dostępne dla szerokiego grona osób i miały potencjał do zaangażowania społeczności lokalnej. W ramach tego projektu odbył się Festiwal *Artystycznej Przystani Młodych*, który został zrealizowany wspólnie przez obydwie Spółdzielcze Kluby Spółdzielni - „Sezam” i „Relaks”. Festiwal ten oferował bogaty program artystyczny oraz liczne atrakcje, które przyciągnęły około 2600 uczestników. Na festiwalu zaprezentowano różnorodne występy sceniczne, wystawy prac plastycznych i fotograficznych oraz dzieła kulinarne. W ramach programu Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego Klub prowadził zajęcia dedykowane dzieciom i młodzieży. W trakcie zajęć: 33 osoby uczestniczyło w warsztatach plastycznych, 23 osoby - w warsztatach szklarskich, 16 osób - warsztatach kulinarnych. Wszystkie zaplanowane zajęcia zostały zrealizowane pomyślnie. Dzieci rozwijały swoje umiejętności artystyczne, choć początkowo podchodziły do nich z pewnym dystansem. Jednak po przerwie wakacyjnej można było zauważyć, że zyskały one większą pewność siebie oraz umiejętności w manipulacji szkłem. Stopniowo opanowywały trudniejsze techniki, co dawało im dużą radość i satysfakcję. Dodatkowo, podczas zajęć z projektowania witraży, dzieci rozwijały swoje zdolności projektowania i stosowania właściwych technik. Prezentowanie swoich prac na różnych wystawach stanowiło dla nich ogromne doświadczenie i źródło dumy.

Na przełomie roku 2023 i 2024 w Klubie „Relaks” odbył się remont, mający na celu poprawę stanu pomieszczeń na pierwszym piętrze siedziby placówki. Konieczność przebudowy sal wynikała z potrzeby poprawy higieny i bezpieczeństwa oraz rozwoju możliwości kulturalno-oświatowych dla dzieci i młodzieży. Aktualizacja sal docelowo pozwoli na lepsze i efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni oraz poprawę warunków sanitarnych oraz technicznych. Remont umożliwi także stworzenie nowych sal do prowadzenia różnorodnych zajęć edukacyjnych i kulturalnych oraz zwiększy komfort pracy uczestników. Poprawa warunków przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności Klubu i poprawy - tak jakości pracy, jak i koncentracji uczestników.

Działalność Klubu „Relaks” w roku 2023 była bardzo intensywna i skuteczna, przynosząc korzyści społeczności lokalnej, dając możliwość uczestniczenia w różnorodnych zajęciach i w wydarzeniach okolicznościowych. Niewątpliwie, istnieje potrzeba dalszego rozwoju i doskonalenia oferty Klubu, aby jeszcze lepiej realizować potrzeby i oczekiwania Mieszkańców.

Spółdzielczy Klub „Sezam”

Rok 2023 był dla Spółdzielczego Klubu "Sezam" czasem intensywnej aktywności, wypełnionym realizacją planu działań społecznych, oświatowych i kulturalnych. Klub z pełnym zaangażowaniem skoncentrował się na szerokim wachlarzu obszarów działalności, obejmującym:

- aktywizację społeczną oraz poprawę aktywności życiowej, wspierając w pełnieniu ról społecznych rodziny, dzieci, młodzież, osoby samotne i starsze;
- poszerzenie oferty działań aktywizacyjnych dla społeczności lokalnej, obejmującej pomoc opiekuńczo-wychowawczą dla rodzin i młodzieży oraz propagowanie wiedzy, kultury, sztuki i proekologii;
- organizację czasu wolnego poprzez rozwijanie, inspirację i koordynację działań kulturalno-wychowawczych dla rodzin, dzieci i młodzieży;
- działalność sportowo-rekreacyjną dla dzieci i młodzieży, mającą na celu utrzymanie i rozwijanie kondycji fizycznej oraz promocję sportu i turystyki;
- budowanie partnerstwa lokalnego poprzez współpracę z organizacjami pozarządowymi, lokalnymi i środowiskowymi;
- aktywny udział w obchodach świąt i rocznic poprzez organizację imprez środowiskowych oraz współudział w innych wydarzeniach rocznicowych.

Klub "Sezam" prowadził 27 sekcji zainteresowań, obejmujących różnorodne dziedziny, takie jak: Klub Seniora, gimnastyka dla seniora, język angielski (dzieci/dorośli), judo (dzieci), taniec (dzieci/młodzież), taniec orientalny, klub małego kuchcika, zumba, aikido (dzieci/młodzież), taniec towarzyski, indywidualna manualna art.-terapia, muzykoterapia dla seniora, indywidualna nauka gry na gitarze. Ze stałych zajęć w sekcjach korzystało miesięcznie 536 osób.

Dodatkowo, zorganizowano 120 imprez, poza zajęciami sekcji, w których uczestniczyło 7956 osób. Wśród tych wydarzeń były uroczystości obchodów rocznicy urodzin Arka Bożka, zorganizowano 19 koncertów - w tym 16 koncertów w ramach projektu *Artystyczna Przystań Młodych*, w których uczestniczyło 1170 dzieci. Zorganizowano spotkanie z koncertem dwóch braci - Piotra i Pawła Steczek oraz dwa koncerty uczniów szkoły muzycznej Legato. Z koncertów tych skorzystało 1635 Mieszkańców.

Zorganizowano 8 przedstawień teatralnych w ramach projektu *Artystyczna Przystań Młodych*, a także spektakl wykonany przez studentów II-go roku Akademii Sztuk Teatralnych w Bytomiu oraz przedstawienie "Dobro powraca czyli historia Szewczyka Dratewki".

Wydarzenia, takie jak: koncerty muzyczne i przedstawienia teatralne, przyczyniły się do wzbogacenia oferty kulturalnej dla społeczności lokalnej, przyciągając uwagę nie tylko lokalnej społeczności, ale także mediów, co przyczyniło się do zwiększenia świadomości na temat działalności Klubu "Sezam".

Dla dzieci zorganizowano 136 warsztatów, w tym tanecznych, muzycznych, teatralnych, fotograficznych w ramach projektu *Artystyczna Przystań Młodych* oraz warsztaty tworzenia 3D, kulinarne: z okazji Dnia Chłopaka, Halloween oraz Świąt Bożego Narodzenia, warsztaty świąteczne w ramach spotkania z Mikołajem.

Ponadto dla dzieci zorganizowano konkursy plastyczne o tematyce: „Ilustracje dla bajek Andersena”, „Jak wygląda Pani Wiosna”. W ramach zajęć plastycznych dzieci uczestniczyły w Festiwalu Sztuki Wysokiej, biorąc udział w konkursie plastycznym „Taka Sytuacja” organizowanego przez Galerię „Stalowe Anioły”.

Zorganizowano 2 wystawy malarskie: wernisaż Izabel Kozak oraz poplenerową wystawę „Bytom jak Malowany”, która była poświęcona różnym aspektom życia miasta i jego natury.

Zorganizowano 6 imprez integracyjnych dla dorosłych, takich jak „Śledzik”, „Babski Comber”, spotkanie „Wielkanocne”, „Wigilijne”, „Dzień Seniora” oraz zabawę „Andrzejkową” - z tej formy działalności skorzystało 255 Mieszkańców.

Klub był także aktywnie zaangażowany w organizację lokalnych festiwali, pikników oraz imprez plenerowych, przyciągając łącznie 15 287 uczestników, w tym „Świetlica pod chmurką”, „Dzień Dziecka w Parku Kachla”, „Mini Festyn”, „Targi Zajęć Pozalekcyjnych”, „Festyn Rodzinny”, „Festiwali Artystyczna Przystań Młodych”, „Dzień Kultury Japońskiej”, „16 konferencja Ekologiczna Zielona Ziemia 2023”, „Pokaz Aikido”.

W ramach Klubu Seniora przeprowadzono 40 spotkań, w tym wykłady, zajęcia muzykoterapii, bezpłatne badania słuchu, warsztaty tworzenia świec sojowych oraz wycieczki krajoznawcze.

Projekt *Artystyczna Przystań Młodych* był ważnym elementem działalności Klubu, przynoszącym znaczące korzyści dla rozwoju talentów artystycznych dzieci i młodzieży oraz integracji społecznej. W ramach tego projektu zorganizowano 128 warsztatów, trwających łącznie 288 godzin. Planowano zaangażować 3360 uczestników, jednak rzeczywista liczba uczestników przekroczyła to oczekiwanie, osiągając 3391 osób. Projekt *Artystyczna Przystań Młodych* został zrealizowany zgodnie z założeniami. Jego głównym celem było rozwijanie talentów muzycznych, teatralnych, fotograficznych oraz tanecznych u uczestników, a także nawiązywanie znajomości i wypracowanie nowych umiejętności, takich jak koncentracja, wyrażanie emocji w kontrolowany sposób oraz budowanie pewności siebie. Dzięki tym działaniom, oferta kulturalna dla społeczności lokalnej została wzbogacona, a świadomość na temat działalności Klubu znacząco zwiększona.

W dniu 20 grudnia 2023 r., poza programem projektu *Artystyczna Przystań Młodych*, odbyło się uroczyste zakończenie projektu. Dzięki zaangażowaniu wszystkich uczestników *Artystyczna Przystań Młodych* zakończyła się wielkim sukcesem, pozostawiając w pamięci nie tylko wyjątkowe występy, ale także ducha wspólnoty i pasji do sztuki.

Jak przysłało na podsumowanie nie mogło zabraknąć pokazu osiągnięć klubowych młodych adeptów. Obok premiery teatralnej „Smoczy Skarb”, odbył się również koncert świąteczny oraz popis formacji hip-hopowej. Dodatkową atrakcją wieczoru były wystawy prac uczestników warsztatów fotograficznych, plastycznych i szklanych, prezentujące dzieła młodych artystów. Te różnorodne elementy sztuki wciągnęły obecnych w magiczną atmosferę, uświadamiając wszystkim zgromadzonym różnorodność i ogrom prac włożonych przez młodych artystów.

Na zakończenie publiczność została oczarowana koncertem utalentowanej kubańskiej artystki Mili Morena, śpiewającej przy saksofonowym akompaniamencie Doroty Olech. Jej głos i muzyka sprawiły, że to wyjątkowe wydarzenie zakończyło się wyjątkowo, pozostawiając trwałe wrażenie w sercach wszystkich uczestników.

W uroczystości uczestniczyli między innymi: Prezydent Bytomia - P. Mariusz Wołosz, Przewodniczący Rady Miejskiej - P. Michał Staniszewski oraz 200 zaproszonych gości.

W ramach *Akcji Lato, Zima w Mieście 2023*, Spółdzielczy Klub „Sezam” zorganizował półkolonie zimowe i letnie dla dzieci w wieku od 7 do 12 lat., zgłoszone do Kuratorium Oświaty. Celem tego zadania było zagospodarowanie czasu wolnego dla dzieci spędzających wakacje w mieście oraz rozwijanie ich zdolności i umiejętności poprzez różnorodne zajęcia. W półkoloniach zimowych wzięło udział 60 dzieci, natomiast w półkoloniach letnich 90 dzieci. Program obejmował różnorodne zajęcia, takie jak sport, wycieczki, zajęcia plastyczne i warsztaty.

Zimowe półkolonie zostały zrealizowane: od 16.01.2023 r. do 27.01.2023 r. Ich program był zróżnicowany i atrakcyjny. Zajęcia obejmowały różnorodne formy aktywności, od wycieczek po zajęcia plastyczne i sportowe. Dzięki organizacji wyjazdów do miejsc, takich jak: kino, muzeum kosmiczne, czy park linowy, dzieci miały okazję nie tylko dobrze się bawić, ale także rozwijać swoje zainteresowania i umiejętności.

Letnie półkolonie odbyły się od 26.06.2023 r. do 14.07. 2023 r. Jak w przypadku półkolonii zimowych, program letnich półkolonii także obfitował w różnorodne zajęcia i wycieczki. Dzieci miały możliwość odkrywania nowych miejsc, uczestniczenia w warsztatach oraz zabawach na świeżym powietrzu. Organizacja wyjazdów do: parków

linowych, muzeów i ogrodów zoologicznych, przyniosła dzieciom wiele radości i niezapomnianych wrażeń.

Klub „Sezam” wziął udział w organizacji wyjazdów dla Mieszkańców, do różnych miejsc w Polsce i za granicą. Dzięki współpracy z Biurem Turystycznym "VitaSun", Mieszkańcy mieli możliwość spędzenia aktywnych wakacji nad morzem, w górach oraz za granicą w różnych terminach i lokalizacjach. Skorzystało z nich łącznie 31 Mieszkańców, co dodatkowo zwiększyło udział społeczności lokalnej w aktywnym spędzaniu czasu oraz promocji turystyki.

Oprócz półkolonii, Klub „Sezam” organizował także warsztaty i zajęcia dla dzieci i młodzieży, takie jak zajęcia z judo, zumbą oraz warsztaty artystyczne i kulturalne. Dzięki temu uczestnicy mieli szansę rozwijać swoje umiejętności w różnych dziedzinach oraz integrować się z rówieśnikami.

Dzięki zaangażowaniu pracowników, współpracy z lokalnymi instytucjami oraz wsparciu ze strony Biura Turystycznego "VitaSun", *Akcja Lato, Zima w Mieście 2023* w Spółdzielczym Klubie „Sezam” okazała się sukcesem, przyczyniając się do aktywnego spędzenia czasu przez dzieci i młodzież oraz do budowania więzi społecznych w lokalnej społeczności.

Dodatkowo Klub był zaangażowany w organizację wypoczynku dla dzieci i młodzieży we współpracy z Europejską Federacją Yoshinkan Aikido. Obóz Aikido dla dzieci i młodzieży w Kołobrzegu, który odbył się w Domu Wczasowym „BOSMAN” w lipcu 2023 r., cieszył się uczestnictwem 15 Mieszkańców, co stanowiło kolejny element aktywnego spędzania czasu w okresie wakacyjnym.

Ponadto Klub uczestniczył w organizacji warsztatów dla dzieci, takich jak BeceKobus – EKOPrzygoda, które odbyły się we współpracy z Bytomskim Centrum Kultury. Zajęcia te cieszyły się uczestnictwem 20 dzieci, co dowodzi zainteresowaniu lokalnej społeczności tego rodzaju inicjatywami.

W okresie letnim prowadzono także zajęcia sportowe, takie jak JUDO i ZUMBA, które przyciągnęły do klubu łącznie 50 uczestników, wspierając tym samym aktywny tryb życia i promocję zdrowia.

Działalność Klubu „Sezam” w roku 2023 była wszechstronna i angażująca wiele osób, przyczyniając się tym samym do wzbogacenia życia społecznego i kulturalnego Mieszkańców Bytomia. Klub kontynuował starania w celu zapewnienia wysokiej jakości działań kulturalno-edukacyjnych dla społeczności lokalnej, wspierając rozwój talentów oraz integrację społeczną. W pełni wykorzystano posiadane zasoby materialne i ludzkie.

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 pożytków oraz z działalności.

Koszty i przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w BSM w 2023 roku przedstawione zostały w **Tabeli nr 6**.

Tabela nr 6. Koszty i przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w BSM w 2023 roku

Wyszczególnienie	Razem BSM (w zł)
Koszty Klubów	1 414 622,78
Przychody Klubów z działalności własnej	347 066,74

Wyszczególnienie	Razem BSM (w zł)
Nadwyżka kosztów nad przychodami stanowiąca równowartość dofinansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej z pożytków, z działalności BSM	1 067 556,04

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.

6) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

W 2023 r. Spółdzielnia nie zarządzała nieruchomościami mieszkaniowymi na zlecenie.

7) Własna działalność gospodarcza i finansowa

W 2023 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 61 lokali stanowiących pożytki 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.

Spółdzielnia wydierżawiała także tereny na cele użytkowe (kioski itp.) o łącznej powierzchni 5.055,80 m², na podstawie 57 umów dzierżawy terenu oraz miała zawartych 7 umów pod nośniki reklamowe (w tym: 1 reklama 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 17¹² 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 1 949 872,80 zł. 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 2023 rok wyniósł 1 479 226,44 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 2023 rok oraz rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

W projekcie uchwały przygotowywanej na najbliższe Walne Zgromadzenie, w zakresie podziału wyniku bilansowego, Zarząd będzie wnioskował o to, by zysk netto – w wysokości 1 479 226,44 zł, podzielić w następujący sposób:

- 45 230,84 zł – na fundusz remontowy budynków mieszkalnych,
- 44 376,79 zł – na fundusz zasobowy,
- 1 389 618,81 zł – na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z przeznaczeniem na pokrycie zwiększonych kosztów utrzymania budynków mieszkalnych.

8) Windykacja należności za lokale mieszkalne

Działania windykacyjne w Spółdzielni prowadzone są we własnym zakresie, bez powierzenia zadań kancelariom prawnym lub windykacyjnym. W 2023 roku działania te w dalszym ciągu polegały na: stałym monitorowaniu zalegających z opłatami, wysyłaniu wezwań do zapłaty, informowaniu o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego, rozkładaniu zadłużenia na raty, kierowaniu spraw do sądu, a także składaniu wniosków egzekucyjnych do komornika.

Praca Działu Opłat za Lokale i Windykacji skupia się przede wszystkim na windykacji polubownej, której celem jest odzyskanie należności bez korzystania z przymusu sądowego. Dłużnik nie ponosi w ten sposób dodatkowych wysokich kosztów powstępowania sądowego i komorniczego, a przede wszystkim zachowuje zdolność wnoszenia bieżących opłat i spłaty zadłużenia w rozsądnych ratach. W 2023 roku do Spółdzielni wpłynęło 112 wniosków z prośbą o ratalną spłatę lub przesunięcia terminu płatności.

W dalszym ciągu komunikacja z dłużnikiem jest najistotniejszym elementem, który w największym stopniu doprowadza do osiągnięcia celu. W ramach windykacji terenowej zostały przeprowadzone rozmowy na temat planu wychodzenia z zadłużenia, możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego, a także rozłożenia zadłużenia na raty. W 2023 roku pracownicy odwiedzili 165 mieszkań.

W przypadku, gdy dłużnicy unikają kontaktu ze Spółdzielnią, uchylają się od wnoszenia opłat, a także nie reagują na wezwania do zapłaty, Spółdzielnia jest zmuszona skierować sprawę na drogę postępowania sądowego, celem zabezpieczenia zadłużenia. W 2023 roku uzyskano 89 nakazów zapłaty (w tym również nieprawomocnych). Jeżeli w dalszym ciągu zaległość nie zostaje uregulowana, pozostaje jedynie złożenie stosownego wniosku do komornika. W ubiegłym roku Spółdzielnia skierowała 212 nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej.

Stan zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z zadłużeniami z tytułu opłat za wodę i kanalizację oraz dostarczone do mieszkań ciepło narastająco na dzień 31.12.2023 r. przedstawia **Tabela nr 7**.

Tabela nr 7. Stan zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2023 r.

Zadłużenia bieżące	Zadłużenia sporne (w sądzie)	Zadłużenia zasądzone	Razem
2 439 107,42 zł	284 330,84 zł	569 544,70 zł	3 293 982,96 zł

Zadłużenia w opłatach za lokale narastająco, w ostatnich pięciu latach wynosiły:

- Za rok 2019 2.069.092,57 zł
- Za rok 2020 2.348.806,47 zł
- Za rok 2021 2.611.269,01 zł
- Za rok 2022 2.557.445,77 zł
- Za rok 2023 3 293 982,96 zł

Roczne naliczenie za 2023 r. z tytułu opłat za lokale mieszkalne i garaże wynosi 69 546 238,62 zł. Procentowy wskaźnik zadłużeń z tytułu opłat za lokale w odniesieniu do rocznej sumy naliczeń dla całej Spółdzielni na koniec 2023 r. wynosi 4,74%, Wskaźniki zadłużeń w minionych pięciu latach kształtowały się następująco: w roku 2019 - 4,83%; 2020 - 5,07%; 2021 - 4,90%; 2022 - 4,54%; 2023 - 4,74%.

Działania windykacyjne realizowane w 2023 roku opisują dane z **Tabeli nr 8.**

Tabela nr 8. Działania windykacyjne realizowane w 2023 roku

Lp.	Wyszczególnienie	I -XII
1.	Wszczęcie procedury wykreślającej z grona członków Spółdzielni z powodu zadłużeń	2
2.	Pozwy o zapłatę. Wszczęcie lub podjęcie zawieszonych spraw sądowych o zapłatę	67
3.	Uzyskane nakazy zapłaty (w tym nieprawomocne)	89
4.	Wszczęcie egzekucji środków pieniężnych od dłużników na podstawie wyroków sądowych (wnioski do komornika)	212
5.	Wnioski o ratalną spłatę zadłużenia	112
6.	Wysłane wezwania do zapłaty.	297
	Pokwitowania wpłat	49
7.	Umorzenie części odsetek po spłacie zadłużenia	3
8.	Eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego	1
9.	Realizacja wyroków eksmisyjnych z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego	0
10.	Wznowienie zawieszzonego postępowania komorniczego	1
11.	Pozwy o wygaśnięcie prawa do lokalu/ pozew o eksmisję (w tym nieprawomocne)	2
12.	Uzyskane prawomocne wyroki eksmisyjne	1
13.	Wystąpienie do Sądu o drugi tytuł wykonawczy	5
14.	Założenie księgi wieczystej dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	0
15.	Ustanowienie hipoteki na lokalu	0
16.	Windykacja terenowa – negocjacje prowadzone w domu dłużnika	287
17.	Wykreślenie hipoteki w związku z zapłatą zadłużenia (oświadczenie o wykreśleniu hipoteki)	1
18.	Wnioski do komornika o opis i oszacowanie	7
19.	Licytacje mieszkań w ramach prowadzonej przez komornika egzekucji z nieruchomości	0

6. Kontrole Spółdzielni

Zgodnie z wpisami w *KSIĄŻCE KONTROLI BSM* w 2023 roku, w Spółdzielni przeprowadzone zostały cztery kontrole, z których:

Nr wpisu 1/2023 - przez Inspektora Kontroli z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Zabrze w dniach od 17 lutego do 23 lutego 2023 r., w zakresie:

- 1) *Prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.*
- 2) *Ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu.*
- 3) *Prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.*
- 4) *Wystawiania zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.*
- 5) *Prawidłowości i rzetelności danych przekazanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych we wniosku o świadczenie postojowe na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.*
- 6) *Prawidłowości i rzetelności danych przekazanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych we wniosku o zwolnienie z obowiązku opłacania składek złożonego na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.*

Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół zawierający ustalenia wraz z pouczeniami. W zakresie analizowanej tematyki opisanej w punktach od 1 do 6 włącznie, w protokole opisano dane kontrolowanych osób zawarte w prowadzonych w Spółdzielni aktach oraz dokumenty dotyczące rozliczeń BSM z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych. Protokół z kontroli zawiera potwierdzenia prawidłowości prowadzonych rozliczeń jw. oraz informacje o przyjęciu wyjaśnień Spółdzielni, zawartych w odrębnie zredagowanym protokole.

Nr wpisów 2/2023 i 3/2023 - dotyczył kontroli przeprowadzonych przez Agencję Rozwoju Regionalnego w Częstochowie S.A., pełniącej funkcję Operatora projektu pod nazwą „Operator wsparcia finansowego małych i średnich przedsiębiorstw w województwie śląskim” (jeden z priorytetów Unii Europejskiej), na podstawie otrzymanego z Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Katowicach upoważnienia do prowadzenia kontroli w miejscu świadczenia usługi rozwojowej - w tym przypadku szkolenie na temat: „Opłacalność odnawialnych źródeł energii w przedsiębiorstwie”. Podmiotem świadczącym usługę szkoleniową był wykładowca z firmy „Efektywniej” Spółka z o.o.

Kontrole odbyły się w dniach 23 lutego i 27 lutego 2023 r. w formie wizyt monitoringowych w/wym. szkoleń finansowanych ze środków unijnych.

W trakcie przeprowadzonych kontroli uchybień nie stwierdzono.

Nr wpisu 4/2023 - kontrola przeprowadzona przez upoważnioną Lustratorkę Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach (RZRSM) - dotyczyła lustracji pełnej, jakiej zgodnie z art. 91 § 1 Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późniejszymi zmianami) musi poddawać się każda spółdzielnia przynajmniej raz na trzy lata. Lustracja BSM przeprowadzona została w dniach od 03 kwietnia do 30 czerwca 2023 roku i dotyczyła działalności Spółdzielni w latach 2020 - 2021 - 2022.

03 lipca 2023 r. w Spółdzielni został złożony sporządzony na tę okoliczność protokół, natomiast w dniu 14 lipca 2023 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo polustracyjne RZRSM z dnia 10 lipca 2023 r. zawierające pozytywną ocenę skontrolowanych dziedzin działalności naszej Spółdzielni na przestrzeni minionych trzech lat. W piśmie stwierdzono między innymi, iż - cyt.: „*W oparciu o ustalenia wynikające z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić iż działalność Spółdzielni w latach objętych lustracją była prawidłowa w związku z powyższym nie jest wymagane formułowanie wniosków polustracyjnych.*”.

7. Skargi i wnioski

W 2023 roku do Spółdzielni łącznie wpłynęło 7694 rejestrowanych centralnie pism, natomiast ze Spółdzielni wysłanych zostało 6332 pism. Część z pism rejestrowana była pod jednym numerem poczty wychodzącej - w przypadku, gdy dotyczyła tej samej sprawy (np. pisma kierowane do Mieszkańców jednego budynku i w tej samej sprawie), podobnie, jeśli chodzi o niektóre pisma dotyczące rozliczeń mediów. Zarejestrowano wpływ 3407 faktur - między innymi z tytułu usług kompleksowych realizowanych na rzecz kilku lub kilkudziesięciu nieruchomości ewidencyjnych, dostaw energii, wody i odprowadzania ścieków, robót remontowych itd.

Do Spółdzielni wpłynęło 64 pisemnych skarg i wniosków - w tym 14 zbiorowych. Część z pism pochodziła od tych samych nadawców. Złożonych zostało także 93 ustnych interwencji opisanych w protokołach z ich przyjęcia. Główna tematyka skarg i interwencji dotyczyła: kalkulacji opłat za lokale, rozliczania kosztów i przychodów nieruchomości, utrzymania terenów zielonych i parkingów, wywozu nieczystości kwestii eksploatacyjno - remontowych nieruchomości oraz zakłócania zasad porządku domowego przez sąsiadów (głośne, uciążliwe korzystanie z mieszkania, brak porządku, suszenie prania na klatce schodowej, niestosowanie się do ciszy nocnej itp.).

Mając na celu zmniejszenie kosztów i przyspieszenie obiegu korespondencji pomiędzy Spółdzielnią, Członkami i Mieszkańcami niezmiennie wyznaczone, uprawnione osoby doręczały korespondencję do adresatów osobiście, do skrzynek pocztowych lub korespondencja ta przesyłana była drogą elektroniczną - na wskazany przez uprawnionego posiadacza prawa do lokalu adres e-mail.

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 późniejszymi 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 2023 rok przedstawiają się następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 79.604,820,15 zł;
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 zamknął się zyskiem netto w wysokości 1 479 226,44 zł;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2023 wykazało wartość kapitału własnego na koniec okresu w wysokości 41 084 980,71 zł;
- Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2023 wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych o 2 683 880,43 zł.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni, stanowiące odrębny dokument podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, jest corocznie badane przez biegłego rewidenta. Badanie sprawozdania finansowego BSM za 2023 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 sporządzonym przez tę firmę.

Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni w latach 2020 – 2023 zaprezentowane zostały w **Tabeli nr 9**.

Tabela nr 9. Wskaźniki finansowe BSM w latach 2020 – 2023

Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Wskaźnik płynności (należności i inwestycje krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe)	0,8	0,6	0,4	1,5
Szybkość obrotu należności w dniach (należności z tytułu dostaw x 365/przychody ze sprzedaży)	14	18	15	19
Szybkość obrotu zobowiązań w dniach (zobowiązania z tyt. dostaw x 365/koszty działalności operacyjnej)	64	60	66	53
Poziom zadłużenia w % (zobowiązania/suma bilansowa)	36,0	38,0	40,9	43,8
Trwałość struktury finansowania w % (kapitał własny/ suma bilansowa)	59,3	57,6	53	51,6
Zysk netto (w zł)	1.336.162,34	485.067,04	679.380,69	1.479.226,44

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 wskaźnik płynności finansowej. Wskaźnik obrotu należnościami w 2023 r. wyniósł 19 dni; wskaźnik spłaty zobowiązań wyniósł 53 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 znacznym 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

Działania Spółdzielni w roku 2023 - podobnie jak w poprzednich latach - skupiały się na zapewnieniu właściwych warunków zamieszkiwania oraz na utrzymaniu założonych limitów wydatków przy realizacji zaplanowanych prac remontowych, zgodnie z przyjętym w tym zakresie PLANEM REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM NA 2023 ROK . Kontynuowano wymianę poziomów i pionów wodno-kanalizacyjnych, pionów deszczowych oraz remonty dźwigów osobowych.

Posiadacze praw do lokali mogą w Spółdzielni uzyskać login i hasło, które umożliwiają dostęp drogą internetową do informacji na temat stanu rozliczeń w zakresie opłat za posiadany lokal, wysokością i składnikami opłat za dany lokal, odczytami zamontowanych w lokalu wodomierzy. Dostęp do danych umożliwia także zapoznanie się z kierowanymi przez Spółdzielnię do Mieszkańców ogólnymi informacjami o planowanych do wykonania w nieruchomości pracach, ewentualnie z innymi indywidualnymi informacjami, adresowanymi do danego lokatora. Zasoby Spółdzielni wyposażone są w radiowe nakładki na wodomierzach, umożliwiające zdalne odczyty wodomierzy i automatyczny import uzyskanych danych w celu indywidualnego rozliczenia należności z tytułu zużycia wody

i odprowadzenia ścieków. Występujące incydentalnie rozbieżności wyjaśniane są na bieżąco; sprawdzane są także sytuacje w przypadku wystąpienia tzw. „zerowych” odczytów.

Funkcjonujące w Spółdzielni Pogotowie Techniczne zabezpiecza nieruchomości mieszkalne przed skutkami awarii. Dotyczy to zarówno zasobów własnych Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jak i obsługi w tym zakresie zasobów na zlecenie podmiotów zewnętrznych. Pogotowie Techniczne świadczy usługi na rzecz: Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” oraz na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych. Według stanu na 31.12.2023 roku Pogotowie Techniczne obsługiwało 95 nieruchomości na zlecenie. Przychody z tytułu wykonanych usług zewnętrznych w 2023 roku zamknęły się kwotą 204.672,00 zł netto. W okresie sprawozdawczym odnotowano łącznie 1.447 awarii, z których 863 to awarie w zasobach Spółdzielni. Awarie dotyczyły głównie: instalacji wodno-kanalizacyjnych (łącznie 690 - w tym: w BSM 413; poza Spółdzielnią 277), elektrycznych (łącznie 525 - w tym: w BSM 313; poza Spółdzielnią 212), centralnego ogrzewania (łącznie 203 - w tym: w BSM 114; poza Spółdzielnią 89) i centralnie ciepłej wody (łącznie 29 - w tym: w BSM - 23; poza Spółdzielnią - 6 awarii). Jak w poprzednich latach - poza świadczeniem wyżej wymienionych usług, Pogotowie Techniczne wykonuje dodatkowe prace polegające na dozorowaniu i wykonywaniu prac z zakresu bieżącej konserwacji budynku biura Zarządu, oraz prace związane z całorocznym utrzymaniem porządku i czystości na terenie wokół tego budynku.

Korzystając z narzędzi zapewniających bezpieczeństwo przetwarzania oraz ochrony danych osobowych, Spółdzielnia zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami i z dużą starannością realizuje obowiązki w tym zakresie. Wymaga to bieżącego aktualizowania oprogramowania, zarówno na poszczególnych stanowiskach komputerowych, jak i serwerach oraz sukcesywnego odnawiania infrastruktury informatycznej, co ma na celu także bezpieczeństwo i zapewnienie niezakłóconej realizacji wszystkich zadań.

Spółdzielnia posiada stronę internetową www.bsm.bytom.pl, na której zamieszczone są dane teleadresowe oraz informacje o bieżących wydarzeniach (ogłoszenia o przetargach, zmianach cen mediów itp.). Na stronie zamieszczone są także między innymi: Statut BSM oraz regulaminy; edytowane są informacje o działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowanej w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam”. Dostęp do danych przeznaczonych wyłącznie dla Członków BSM, Członkowie uzyskują po zalogowaniu się do „Strefy Członka BSM”. Podstrona ta zawiera informacje dotyczące Walnych Zgromadzeń Spółdzielni, protokoły z posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pismo polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości w Katowicach (związek, w którym BSM jest zrzeszona) dotyczące wyników przeprowadzonej w 2023 roku lustracji pełnej Spółdzielni - za lata 2020, 2021 i 2022 (pismo to nie zawierało wniosków polustracyjnych).

Ponadto informacje o działalności Spółdzielni przekazywane są na bieżąco w mediach społecznościowych - Facebook’u, opisywane są ponadto w wydawanej raz na kwartał, bezpłatnej gazecie „STRZECHA”. Wydawnictwo to dostarczane jest Mieszkańcom w wersji papierowej; poszczególne numery zamieszczone są także na stronie internetowej Spółdzielni.

Swoje zobowiązania Spółdzielnia realizuje na bieżąco.

W BSM 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 2023 r. zatwierdziła plany na rok 2024, tj.: Założenia do budowy Planu Finansowego i Plan Finansowy BSM; Plan Remontów Zasobów Mieszkaniowych, Dźwigów, Mienia i Lokali Użytkowych BSM oraz Plan Działalności Społecznej, Kulturalnej i Oświatowej w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam”. Dokumenty te opracowane zostały na podstawie kalkulacji przychodów i kosztów, sporządzonych odrębnie dla każdej nieruchomości, mających na celu zrównoważenie planowanych wpływów i wydatków z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i funduszu remontowego.

Podobnie jak w 2022 roku, również w 2023 roku największy wpływ na zwiększenie wydatków miała inflacja oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia. Od 1 stycznia 2024 roku minimalne wynagrodzenie za pracę wzrosło z obecnych 3600 zł do 4242 zł, a minimalna stawka godzinowa - z 23,50 zł do 27,70 zł. Natomiast od połowy roku, czyli od 1 lipca, minimalna płaca i minimalna stawka godzinowa ponownie ulegną zwiększeniu - odpowiednio do kwoty 4300 zł i 28,10 zł.

Zarząd zamierza kontynuować realizowane zadania, główny nacisk kładąc na zapewnieniu dalszego zrównoważonego rozwoju Spółdzielni wraz z zapewnieniem właściwych warunków zamieszkiwania, dobrej jakości prac remontowych oraz usług w zakresie utrzymania porządku i czystości na terenach zewnętrznych i w częściach wspólnych zasobów Spółdzielni. W 2023 roku na realizację prac remontowych wydatkowano bardzo dużą kwotę, bo aż 18.422.938,78 zł - w tym na same nieruchomości budynkowe 15.605.996,96 zł. Plan na rok 2024 w tym zakresie opiewa ponownie na imponujące kwoty: 19.611.536,12 zł - w tym na remonty w nieruchomościach mieszkalnych 15.333.709,54 zł.

Wskaźnik płynności finansowej w Spółdzielni, o którym mowa w rozdziale 8 niniejszego sprawozdania utrzymuje się na prawidłowym poziomie. Ogólna, bieżąca kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. W dalszym ciągu jednak tzw. uwarunkowania zewnętrzne i trudne do przewidzenia sytuacje sprawiają, że obecnie brak jest możliwości, dokonania precyzyjnej oceny ryzyka. Niestabilność gospodarcza, prognozowane wzrosty cen energii, paliw, cen usług, materiałów budowlanych, minimalnej płacy, która w 2023 roku po raz pierwszy wzrosła aż dwukrotnie, dwukrotnie wzrosło także w 2024 r. (do wysokości miesięcznie 4.242 zł brutto - od 01 stycznia 2024 r. i od 01 lipca 2024 r. do 4.300 zł brutto) sprawia, że łącznie przekłada się to na wzrost kosztów, uniemożliwia swobodne planowanie, tym bardziej że zdecydowana większość kosztów, to koszty niezależne od Spółdzielni.

Rok 2023 sfinalizowano w Spółdzielni dodatnim wynikiem finansowym. Pomimo przewidywanych, obiektywnych przeszkód, także Plan Finansowy na rok 2024 przewiduje zakończenie rozliczeń dodatnim wynikiem finansowym. Spółdzielnia, jak wszystkie podmioty gospodarcze, musi liczyć się z obiektywnymi przesłankami mogącymi przyczynić się do okresowego hamowania realizacji niektórych założonych celów. Niemniej jednak działania wszystkich służb Spółdzielni są i będą nadal koncentrowane na zapewnieniu Mieszkańcom odpowiednich, bezpiecznych warunków zamieszkiwania i efektywnej realizacji podstawowych obowiązków przez Spółdzielnię, jako odpowiedzialnego zarządcę nieruchomości.

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

Bytom, 29 marca 2024 r.