

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU
BYTOMSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
W 2024 ROKU**

Bytom – 31.03.2025 r.

Sprawozdanie
Zarządu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z działalności Spółdzielni w 2024 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 (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 31.12.2024 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	44	35	32	21	-	161
Mieszkania stanowiące własność Spółdzielni (własnościowe, lokatorskie i wynajmowane - w szt.)	535	759	722	675	404		3095
Mieszkania stanowiące odrębną własność (w szt.)*	919	1364	1021**	627	701		4632
Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m ²) ***	64831,51	103807,23	80015,98	54810,83	50694,46		354160,01
Ilość Mieszkańców (w osobach) ****	2486	3742	2936	1884	1909	-	12957
Nieruchomości ewidencyjne, pawilony handlowo-usługowe i biurowe (w szt.)	3	4	3	3	2	1	16
Lokale użytkowe (w szt.)	142						
a) Lokale użytkowe w pawilonach handlowo-usługowych, biurowych, w tym 1 lokal stanowiący odrębną własność (w szt.)	111						
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	2141,45	179,33	13642,04
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.)	74	9	213	67	211		574
Ilość garaży stanowiących odrębną własność (w szt.)	42	11	34	20	109		216
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 2024 r. z dwóch nieruchomości utworzyły się Wspólnoty Mieszkaniowe - przy ul. Wróblewskiego 15-17 i przy ul. Kossaka 23-25;
- ** w roku 2024 nastąpiła sprzedaż 1 lokalu będącego we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Adamka 26a-h;
- *** razem z Mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność
- **** w 2024 r. ilość Mieszkańców wynosiła odpowiednio: w Adm-1: 2488; w Adm-2: 3820; w Adm-3: 2965; w Adm-4: 1935.; w Adm-5: 1938. Razem BSM: 13 146.

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 2024 rok.

2. Członkowie Spółdzielni

Ilość Członków BSM według stanu na początek i na koniec 2024 roku prezentuje Tabela nr 2.

Tabela nr 2. Członkowie BSM

Wyszczególnienie	1.01.2024 r.	31.12.2024 r.
Członkowie BSM łącznie:	7 551	7 458

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 2024 r., poz. 593); z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 558), 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 38 uchwał.

W 2024 roku Walne Zgromadzenie odbyło się w 5 częściach, w dniach: 3, 4, 5, 6 i 7 czerwca 2024 r. Podjęto 12 uchwał, a to:

Uchwała nr 1/2024 – w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Uchwała nr 2/2024 – w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przy ul. Matejki 16/8 w Bytomiu.

Uchwała nr 3/2024 – w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przy pl. Wojska Polskiego 10/47 w Bytomiu.

Uchwała nr 4/2024 – w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przy ul. Zabrzeńskiej 88/14 w Bytomiu.

Uchwała nr 5/2024 – w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu Spółdzielni, przy ul. Adamka w Bytomiu; działka gruntu nr 3291/315 o powierzchni 258,00 m².

Uchwała nr 6/2024 – w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu Spółdzielni, przy ul. Wiktora Maksa 1D w Bytomiu; działka gruntu nr 1540/9 o powierzchni 985,00 m².

Uchwały od nr 7/2024 do nr 10/2024 – w sprawie zatwierdzenia:

- Sprawozdania Zarządu BSM z działalności Spółdzielni w 2023 roku;
- Sprawozdania Finansowego BSM za 2023 rok;
- Ustalenia sposobu rozliczenia wyniku bilansowego Spółdzielni – podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok;
- Sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w 2023 roku.

Uchwały nr 11/2024 i nr 12/2024 – w sprawie udzielenia absolutorium za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku: Prezesowi Zarządu BSM – Andrzejowi Pankowi i Wiceprezesowi Zarządu BSM – Małgorzacie Adamczewskiej.

Zgodnie z § 51 ust. 1 Statutu BSM Komunikat wywieszono na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych, zamieszczono go także na stronie internetowej BSM: www.bsm.bytom.pl – podstronie adresowanej do Członków 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 - kolegalnie rozstrzyga sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, w trakcie odbywanych posiedzeń Zarządu.

W roku 2024 Zarząd odbył 28 posiedzeń i podjął 252 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 (wspólnotami mieszkaniowymi).

Według stanu na koniec 2024 r. Spółdzielnia zatrudniała 99 pracowników w łącznym wymiarze 90,575 et. (w tym na stanowiskach nierobotniczych: 80,025 et., na stanowiskach robotniczych: 10,55 et.).

W Spółdzielni działa jedna organizacja związkowa: Związek Zawodowy „Budowlani”, który według stanu na koniec 2024 roku zrzeszał 20 członków.

W okresie sprawozdawczym, w zakresie dotyczącym odbywania stażu przez bezrobotnych, w ramach programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021 – 2027, Zarząd BSM zawarł umowę ZI.6040.EFS+29/202 r.

Koszty zarządzania i administrowania generowane przez Spółdzielnię w 2024 roku wyniosły łącznie 11.033.005,48 zł – w tym koszty biura Zarządu 7.918.541,88 zł oraz koszty administracji spółdzielczych 3.114.463,60 zł i były niższe od zakładanych w planie finansowym Spółdzielni na 2024 rok o 3.043.524,52 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 31.12.2024 r. zawarto 4887 umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z tego 4671 dotyczyło lokali mieszkalnych.

Na 161 nieruchomości mieszkaniowych utworzonych w Spółdzielni jako odrębne jednostki ewidencyjne przychodów i kosztów, można było ustanawiać prawa odrębnej własności lokali 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 wchodziły 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 15.12.2000 r. – od dnia jej wejścia w życie, tj. od dnia 23.04.2001 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 2024 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 2024 roku Spółdzielnia zbyła w ten sposób 6 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 2024 r. wyniosły 83.144.357,88 zł i były większe od kosztów w 2023 roku o 6.872.073,50 zł. Z w/wym. kosztów największą część stanowiły koszty budynków i lokali mieszkalnych, które w 2024 roku wyniosły 78.894.471,08 zł. Były one większe od kosztów w 2023 roku o 6.551.645,22 zł, tj. o 9,06 %.

Na wzrost kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w 2024 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 2024 r. wyniosły 85.764.606,02 zł. W tym przychody z lokali mieszkalnych 80.583.820,90 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 2024 roku

Wyszczególnienie	Wartość (w zł)
Koszty eksploatacji lokali	31 589 893,75
Centralne ogrzewanie	21 087 480,43
Podgrzanie ciepłej wody użytkowej	1 621 566,25
Woda i kanalizacja	8 880 847,07
Koszty eksploatacji nieruchomości	1 749 305,69
Woda i kanalizacja	289 312,68
Energia elektryczna i hydrofory	480 052,50
Dźwigi osobowe	830 303,53
Instalacje domofonowe i monitoring	149 636,98
Koszty utrzymania lokali	587 311,52
Obsługa wodomierzy w lokalach	587 311,52
Koszty utrzymania nieruchomości	44 967 960,12
Odpisy remontowe	16 354 866,35
Utrzymanie nieruchomości w należytym stanie sanitarnym	3 515 706,61
Sprzątanie klatek schodowych	873 553,32
Wywóz i składowanie odpadów z gospodarstw domowych	4 498 043,00
Ekspertyzy, badania, audyty, przeglądy lokali, koszty u.s.m.	1 421 280,24
Utrzymanie stanu technicznego nieruchomości	4 666 144,66
Podatki i opłaty lokalne, inne opłaty	409 552,99
Ubezpieczenie nieruchomości	341 384,87
Pogotowie awaryjne	1 345 327,64
Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	2 429 745,58
Koszty zarządzania i administrowania	9 073 395,98
Remont lokali w najmie	38 958,88
Razem koszty	78 894 471,08

Tabela nr 4. Przychody gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi w 2024 roku

Wyszczególnienie	w zł
Opłaty na remonty zasobów mieszkaniowych	16 354 866,35
Opłaty eksploatacyjne wraz z podatkami i ubezpieczeniami	25 919 212,09
Opłaty za sprzątanie klatek schodowych	868 856,56
Opłaty za obsługę wodomierzy	455 346,65
Opłaty za wywóz i składowanie odpadów	4 498 383,84
Opłaty za centralne ogrzewanie	21 087 480,43
Opłaty za podgrzanie ciepłej wody	1 621 566,25
Opłaty za wodę i kanalizację	8 880 847,07
Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych	746 046,84
Opłaty za konserwację domofonów i monitoring	151 214,82
Razem przychody	80 583 820,90

Od 1.07.2013 roku 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 29.08.2022 roku 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 odnoszona jest odrębnie do każdej nieruchomości.

W skład kosztów eksploatacji podstawowej w 2024 roku wchodziły między innymi koszty: kontroli instalacji gazowych, c.o., c.c.w i elektrycznych w budynkach; usuwania awarii sieci i instalacji w budynkach oraz 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, zsypów; 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 między innymi: 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) – na przykład wymian zamka, uzupełnienia tynku, itp.

b) centralne ogrzewanie

Celem ujednolicenia okresu rozliczeniowego dla nieruchomości wyposażonych w centralne ogrzewanie w zasobach Spółdzielni został uchwalony przez Radę Nadzorczą BSM uchwałą nr 26/2024 z dnia 29.08.2024 r. nowy „Regulamin określający zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej do budynków w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

W wyniku powyższej zmiany jednorazowo został przedłużony okres rozliczeniowy dla nieruchomości rozliczanych na podstawie urządzeń wskaźnikowych – podzielników kosztów ogrzewania, tj. od dnia 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r. (16 miesięcy), natomiast począwszy od dnia 01.01.2025 r. okresem rozliczeniowym dla wszystkich nieruchomości wyposażonych w centralne ogrzewanie jest rok kalendarzowy. Zintegrowanie okresu rozliczeniowego przyczyni się do ograniczenia kosztów korespondencji oraz lepszego szacowania zaliczek na poczet kosztów ogrzewania wnoszonych przez Mieszkańców.

1. Koszt zakupu energii cieplnej dla węzłów cieplnych obsługujących budynki mieszkalne w okresach rozliczeniowych trwających:
 - od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r. – w budynkach (węzłach cieplnych) rozliczanych na podstawie urządzeń wskaźnikowych (podzielniki) – wyniósł 16.930.969,17 zł;
 - od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. – w budynkach (węzłach cieplnych) rozliczanych z powierzchni – wyniósł 7.302.630,54 zł; w budynkach (węzłach cieplnych) rozliczanych z indywidualnych liczników ciepła wyniósł 636.211,27 zł.
2. Okres grzewczy, przy przeciętnych temperaturach wynoszących od plus 17,45° C do minus 0,05° C trwał:
 - od 09.10.2023 r. do dnia 13.05.2024 r. oraz od 30.09.2024 r. do 31.12.2024 r. – dla budynków (węzłów cieplnych) rozliczanych na podstawie urządzeń wskaźnikowych (podzielników);
 - od 01.01.2024 r. do 13.05.2024 r. oraz od 30.09.2024 r. do 31.12.2024 r. – dla budynków (węzłów cieplnych) rozliczanych na podstawie powierzchni oraz budynków rozliczanych z indywidualnych liczników ciepła.
3. Zużycie ciepła:
 - w okresie od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r. wynosiło: 80.273,59 GJ – w budynkach rozliczanych z urządzeń wskaźnikowych (podzielniki);
 - w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wynosiło:
 - 37.511,56 GJ - w budynkach rozliczanych na podstawie powierzchni,
 - 3.315,49 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;
- *E.C. CIEPŁO Sp. z o.o.* w Chorzowie (dla budynku przy ul. Ostatniej 2).

Zgodnie § 26 „Regulaminu określającego zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” - cyt. „zmiana systemu rozliczeniowego ze zryczałtowanego (w oparciu o powierzchnię lokali ogrzanych centralnie) na zindywidualizowany (rozliczany na podstawie urządzeń wskaźnikowych - podzielników), może nastąpić w przypadku, gdy zażąda tego w formie pisemnej większość właścicieli lokali w budynku zasilanym z węzła cieplnego (...)”.

W 2024 r. 192 węzły ciepłone obsługujące budynki mieszkalne wyposażone w instalację centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni rozliczone zostały rozliczone w następujący sposób :

- 113 węzłów cieplnych rozliczono według wskazań liczników ciepła w proporcji wynikającej ze wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników);
- 59 węzłów cieplnych rozliczono według m² powierzchni lokali zasilanych z danego węzła;
- 20 węzłów cieplnych rozliczano według wskazań indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach.

Rozliczenia kosztów ciepła zakupionego do nieruchomości na lokale dokonują na zlecenie Spółdzielni firmy: 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 indywidualnych liczników ciepła;
- w odniesieniu do budynku (węzła) rozliczanego na podstawie udziału procentowego powierzchni.

W 2024 roku zmianie ulegały taryfy za dostarczane ciepło :

1. dla budynków zasilanych przez PEC Sp. z o.o.:
od 01.07.2024 r.: opłata stała - wzrost o 0,34 %; opłata zmienna - wzrost o 6,85 %;
od 01.12.2024 r.: opłata stała - wzrost o 0,51 %; opłata zmienna - wzrost o 3,19 %;
2. dla budynków zasilanych przez EC Ciepło Sp. z o.o. taryfa pozostała na poziomie cen i stawek obowiązujących od 01.10.2023 r.

Ponadto dla odbiorców uprawnionych do otrzymania rekompensaty w grupach taryfowych A PEC Sp. z o.o. w Bytomiu, w okresach od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. oraz od 01.12.2024 r. do 31.12.2024 r., 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 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. dla opłaty stałej – jest niższa o 2,03%, dla opłaty zmiennej – jest niższa o 1,78 %; od 01.12.2024 r. do 31.12.2024 r. dla opłaty stałej – jest niższa o 3,48 %, dla opłaty zmiennej – jest niższa o 6,79 %.

c) zakup wody i kanalizacji

Spółdzielnia w 2024 r. poniosła wydatki z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych w kwocie 9.169.743,18 zł.

Zgodnie z decyzją nr GL.RZT.70.29.2020 z dnia 2.11.2020 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, następnie zgodnie z decyzją nr GL.RZT.70.126.2023 z dnia 19.12.2023 r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zostały zatwierdzone 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 2024 roku wynosiła:

- do 04.12.2023 r. 15,95 zł/, w tym: 6,33 zł/m³ za dostarczoną wodę oraz 9,62 zł/m³ za odprowadzanie ścieków. (Decyzja z GL.RZT.70.29.2020 z dnia 2.11.2020 r.),
- od 04.01.2024 r. – 20,21 zł/, w tym: 7,68 zł/m³ za dostarczoną wodę oraz 12,87 zł/m³ za odprowadzanie ścieków. (Decyzją nr GL.RZT.70.126.2023 z dnia 19.12.2023 r.).

d) Zakup energii cieplnej na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej

Spółdzielnia w 2024 r. poniosła wydatki na zakup energii cieplnej na cele centralnie ciepłej wody dla lokali mieszkalnych w kwocie 1.621,333,51 zł.

Miesięczne opłaty ponoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody do celów użytkowych w 2024 r. plasowały się w przedziale:

- opłata stała od 24,18 zł/lokal/m-c do 41,71 zł/lokal/m-c;
- opłata zmienna od 25,80 zł/m³ do 64,76 zł/m³.

4) Utrzymanie i remonty nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni

Jednym z podstawowych zadań 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 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. 2024 r., poz. 725), 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 REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW, który stanowi część planu finansowego Spółdzielni.

Ponadto, przy tworzeniu planu remontów Spółdzielnia bierze również pod uwagę:

- plan wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- remonty dźwigów osobowych wynikających z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

W 2016 roku powstał plan wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych w zasobach BSM, kontynuowany w latach następnych, 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.

Finalizowanie realizacji WIELOLETNIEGO PLANU WYMIANY PIONÓW WODNYCH I KANALIZACYJNYCH, z uwzględnieniem zmian wynikających z bieżących potrzeb remontowych (awarie), wniosków Mieszkańców oraz możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.

W 2024 roku, w zasobach poszczególnych Administracji zrealizowano:

- ADM-1 - wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w nieruchomościach przy ul. Godulskiej 3, Orzegowskiej 54, 62 i 72, Grota Roweckiego 27.
- ADM-2 - wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w nieruchomościach przy ul. Wróblewskiego 14, 19, 23, Zabrzeńskiej 74, 76, 88, Podhalańskiej 26, 28, 30, Małachowskiego 5, 6, 9, 9a.
- ADM-3 - wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w nieruchomościach przy ul. Adamka 24B, Armii Krajowej 26A, Chorzowskiej 18, 39, Arki Bożka 15.
- ADM-4 - wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w nieruchomościach, przy ul. Alojzjanów 36, Matejki 13,18a, Matejki 16-18, Sokoła 9, Sokoła 16-18-20, Szkolnej 10, 11, Witczaka 33, 39-41, Orląt Lwowskich 12a, pl. Wojska Polskiego 7, 8, 10, 11, pl. Akademickim 2, oraz wymianę poziomego wodno-kanalizacyjnego w budynku przy ul. Alojzjanów 36.
- ADM-5 - wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w nieruchomościach przy ul. Zabrzeńskiej 24, 26 oraz Wyzwolenia 93 i 95.

W roku 2024 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 2024 roku na realizację planu remontowego Spółdzielnia wydatkowała kwotę 25 275 926,68 zł.

W Tabeli nr 5 zaprezentowane zostało wykonanie planu remontowego w 2024 roku, w ujęciu kwotowym.

Tabela nr 5. Zestawienie wykonania planu funduszu remontowego w 2024 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	5 329 523,98	5 307 328,01	2 684 811,67	6 061 176,89	4 005 847,13	23 388 687,68
2	Remonty dźwigów	378 500,00	533 139,00	0,00	110 400,00	162 000,00	1 184 039,00
3	Lokale użytkowe	115 000,00	70 000,00	15 000,00	72 500,00	130 000,00	402 500,00
4	Mienie wspólne	15 000,00	200 000,00	49 200,00	16 500,00	20 000,00	300 700,00
RAZEM		5 838 023,98	6 110 467,01	2 749 011,67	6 260 576,89	4 317 847,13	25 275 926,68

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” w 2024 roku realizowana była zgodnie z założeniami wynikającymi z planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej BSM zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na 2024 rok.

Spółdzielczy Klub „Relaks”

Działalność Klubu „Relaks” w 2024 roku została zrealizowana zgodnie z planem Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, koncentrując się na:

Aktywizacja społeczności lokalnej i wsparcie różnych grup:

- Zaangażowanie różnych grup wiekowych, zwłaszcza seniorów: klub aktywnie angażował seniorów w życie społeczne.
- Wzmacnianie aktywności społecznej: skupiono się na integracji i zwiększeniu zaangażowania społecznego.
- Wsparcie rodzin, dzieci, młodzieży i seniorów: klub oferował pomoc w pełnieniu ról społecznych, odpowiadając na potrzeby różnych grup.
- Rozszerzanie działań aktywizacyjnych: zwiększono zakres wsparcia, promując kulturę, sztukę i ekologię.
- Organizacja działań kulturalno-wychowawczych: skupiono się na organizacji czasu wolnego, rozwijając ofertę kulturalną i edukacyjną.
- Promowanie sportu i turystyki: klub zachęcał do aktywności fizycznej i organizował wydarzenia turystyczne.
- Rozwój lokalnego partnerstwa: współpraca z organizacjami pozarządowymi i lokalnymi w inicjatywach środowiskowych.
- Organizacja uroczystości i wydarzeń: klub brał udział w obchodach świąt, rocznic i innych wydarzeń społecznościowych.
- Efektywne wykorzystanie zasobów: klub efektywnie wykorzystywał dostępne zasoby materialne i ludzkie w realizacji celów.

Podstawowe wyniki:

- Stałe zajęcia w sekcjach w ciągu roku: 2009 osób, tj. 251 Mieszkańców tygodniowo.
- 123 imprez poza zajęciami z udziałem 4 737 Mieszkańców.
- Realizacja projektu „Gryfno Kofeina” (finansowanego w ramach Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego): 263 godzin zajęć, w których uczestniczyło 2011 osób.
- Akcje Zima/Lato – 226 dzieci.
- Sekcje krajoznawcze – 257 osób.

Łącznie z całej oferty Klubu skorzystało: 4503 osoby.

W 2024 roku w Klubie „Relaks” działało 17 sekcji: w tym sekcja plastyczna „Plastyka dla smyka”, sekcje plastyczne dla dzieci i młodzieży, a także sekcja malarstwa dla dorosłych oraz sekcja rzeźbiarska, mozaiki i witrażu dla dzieci. Sekcja językowa: zajęcia języka angielskiego – zarówno dla dzieci, jak i dla dorosłych oraz seniorów. Sekcja taneczna dla dzieci, zajęcia z judo, Kids Kickboxing, Zumba dla dorosłych, gimnastyka rehabilitacyjna, a także różne formy tańca, takie jak Latino Dance, Senior Tańczy i taniec towarzyski oraz dwa Kluby Seniora.

- Klub Seniora odbył 33 spotkania, w których wzięło udział 790 osób.

Odbyły się uroczyste spotkania noworoczne – Bale karnawałowe w Klubie Seniora; Śledzik. Dzień Kobiet; spotkania wielkanocne – Zajączek w Klubie Seniora. Wspomnienia z wakacji, rodzina, tradycja, obrzędowość. Spotkanie „Pamięć nie umiera nigdy” w Klubie Seniora.

„Święto pieczonego ziemniaka”; jesienne spotkanie w Klubie Seniora. „Dzień Seniora”. „Andrzejki”; „Barbórka”; „Mikołaj” i Wigilia oraz spotkania opłatkowe w Klubie Seniora.

Pozostałe inicjatywy, to między innymi:

- Konkursy: Konkurs plastyczny – 4 konkursy dla dzieci z okazji Dnia Kobiet w ramach zajęć „Plastyka dla Smyka”. Konkursy językowe – 1 dla dzieci, Happy Mother’s Day oraz 1 konkurs plastyczny „Planets of Our Solar System” w ramach zajęć z języka angielskiego. Miejski Konkurs Recytatorsko-Logopedyczny – 1 konkurs dla dzieci, udział klubu w wydarzeniu organizowanym przez Przedszkole Miejskie nr 35 w Bytomiu, w którym udział wzięło 45 dzieci.
- Spotkania i wydarzenia artystyczne: Wieczór Sztuki – 1 aukcja dzieł plastycznych i wystawa prac dzieci oraz dorosłych klubowiczów w Klubie „Relaks” – 40 osób.
- Imprezy tematyczne i edukacyjne: 3 imprezy („Dzień warzyw i owoców z językiem angielskim” – impreza taneczna połączona z nauką języka i poczęstunkiem. „Mikołaj dla dzieci”), Uroczyste zakończenie języka angielskiego grupa seniorów i dorosłych „Rozdanie dyplomów” – 75 dzieci.
- Integracyjne i rekreacyjne: Dzień Dziecka, Piknik Rodzinny, Świąteczne wspólne malowanie jajek wydarzenie towarzyskie w Klubie Relaks - warsztaty malowania na szkle - 1005 osób.
- Zajęcia językowe dla dzieci i dorosłych: 62 osoby.
Łącznie skorzystało: 1187 dzieci i dorosłych.

W ramach Akcji Zima/Lato w mieście Klub „Relaks” zorganizował półkolonie: Zima w Mieście 2024 roku. Okres realizacji: 29.01. do 2.02.2024 r. Miejsce: Klub „Relaks”. Liczba uczestników: 90 dzieci (7-13 lat) w dwóch grupach po 45 osób. W programie: wycieczki do: Kolejowa (Gliwice), Funzeum (Gliwice), Bajka Pana Kleksa (Katowice), Muzeum Hutnictwa (Chorzów), Warsztaty: Ceramiki Bolesławiec (Miechów), pszczelarskie „Ule Uli”, Sala zabaw: „Golden Kids”. Lato w Mieście 2024 roku. Okres realizacji: 24.06. do 19.07.2024 r. Miejsce: Klub „Relaks”. Liczba uczestników: 136 dzieci (7-12 lat) w czterech grupach. Program obejmował – wycieczki: Park Wilkowice, GEOsfera (Jaworzno), Osikowa Dolina (Koziegłowy), Śląski Ogród Botaniczny (Radzionków), Port Lotniczy Kraków, Park Linowy (Ogrodzieniec); Warsztaty: rękodzielnicze w Maciejówce, survivalowe w ogrodzie botanicznym. Kino: Projekcje „Garfield”, „Minionki”, „Arka Noego”. Sala zabaw: „Golden Kids”, Muzeum gier: FunHaus – Muzeum Flipperów i Gier Elektronicznych. Gry i zabawy: konkursy plastyczne, gry planszowe, zabawy animacyjne. Łączna liczba uczestników półkolonii w 2024 r.: 226 dzieci.

W ramach działalności turystyczno-krajoznawczej Klub „Relaks” zorganizował wycieczki turystyczne i krajoznawcze dla Mieszkańców Bytomia:

- Pstrążna i Radlin; Zamek w Mosznej; Pszczyna - zwiedzanie Pałacu w Pszczynie, Żubrowisko, Park, Rezerwat Łęczok. Kucoby, Gliwicka Palmiarnia.
Łączna liczba uczestników wycieczek: 207 osób.
- Organizacja wczasów: Klub „Relaks” we współpracy z Biurem Podróży „Vita Sun” w celu organizacji krajowych wyjazdów turystycznych dla Mieszkańców. Zawarto umowy na wczasy w: Łazach (od 13.07. do 20.07.2024 r.), Jarosławcu (od 13.07. do 20.07.2024 r.), Dziwnówku (od 29.08 do 08.09.2024 r.), Boże Narodzenie w Wiśle (od 23.12. do 26.12.2024 r.), Boże Narodzenie w Krynicy (od 23.12. do 27.12.2024 r.), Święta Wielkanocne w Wiśle (od 28.03. do 02.04.2024 r.).
Łączna liczba uczestników wczasów: 50 mieszkańców.

Działająca w Klubie Biblioteka, której oferta jest stale wzbogacana nowymi wydawnictwami, w roku 2024 odwiedziło 1285 czytelników.

Projekt „Gryfno Kofeina” - celem projektu było wsparcie seniorów poprzez: integrację międzypokoleniową i likwidowanie barier między pokoleniami. Aktywizację seniorów, oferowanie bezpłatnych zajęć odpowiadających ich potrzebom. Przeciwdziałanie samotności

oraz poprawę zdrowia fizycznego i psychicznego. W ramach projektu zrealizowano liczne warsztaty, między innymi:

- Warsztaty psychologiczne – pomagają seniorom dbać o zdrowie psychiczne, radzić sobie ze stresem oraz budować poczucie własnej wartości i pewności siebie.
- Warsztaty ruchowo-relaksacyjne – wspierają aktywność fizyczną i odprężenie poprzez ćwiczenia dostosowane do potrzeb seniorów, poprawiając ich samopoczucie i kondycję.
- Warsztaty fotograficzne – uczą podstaw fotografii i kreatywnego spojrzenia na świat, pomagając seniorom rozwijać nowe pasje i utrzymywać wspomnienia.
- Warsztaty relaksacyjno-pielęgnacyjne – oferują techniki relaksacyjne i pielęgnacyjne, które poprawiają samopoczucie, dodają energii i wzmacniają poczucie własnej wartości.
- Spotkania z ciekawymi ludźmi – inspirują do aktywnego życia poprzez rozmowy z interesującymi osobistościami, poszerzając horyzonty i motywując do działania.
- Warsztaty baristyczne – wprowadzają w świat kawy, ucząc jej parzenia i degustacji, sprzyjając przy tym integracji i wspólnemu spędzaniu czasu.
- Warsztaty Nordic Walking – promują zdrowy tryb życia poprzez marsze z kijkami, wzmacniające ciało, poprawiające wydolność i budujące społeczność aktywnych seniorów.
- Warsztaty – turniej gier planszowych – rozwijają pamięć, koncentrację i logiczne myślenie, jednocześnie zapewniając dobrą zabawę i integrację z innymi uczestnikami.
- Warsztaty taneczno-wokalne – łączą ruch i śpiew, poprawiając koordynację, samopoczucie oraz dodając energii, a przy tym sprzyjają wspólnemu przeżywaniu radości z muzyki.
- Wernisaż fotografii artystycznej – podczas którego zaprezentowano prace drukowane i prezentację prac uczestników składającą się z cyklu 100 fotografii.

Klub „Relaks” brał również czynny udział w zbiorce na rzecz powodzian.

Spółdzielczy Klub „Sezam”

Działalność Klubu „Sezam” została zrealizowana zgodnie z planem Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, koncentrując się na:

- Aktywizacji społecznej i poprawie aktywności życiowej – wsparcie rodzin, dzieci, młodzieży, osób samotnych oraz seniorów.
- Rozwoju kulturalno-oświatowym – upowszechnianie wiedzy, sztuki, proekologii oraz organizacja imprez i wydarzeń kulturalnych.
- Działaniach sportowo-rekreacyjnych – promowanie aktywności fizycznej, sportu i turystyki.
- Współpracy lokalnej – budowanie partnerstwa z organizacjami pozarządowymi, lokalnymi instytucjami oraz społecznościami.

Podstawowe wyniki:

- Stałe zajęcia w sekcjach: 474 Mieszkańców tygodniowo.
- 131 imprez poza zajęciami z udziałem 6 780 Mieszkańców.
- Realizacja projektu „Gryfno Kofeina” (finansowanego z Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego): 256 godzin zajęć, w których uczestniczyło 2 632 osoby.
- Rozpoczęcie cyklu koncertów „Muzyczna Dzieciom” we współpracy ze Szkołą Muzyczną I i II stopnia w Bytomiu.

W 2024 roku w Klubie „Sezam” działały 24 sekcje: Plastyka dla smyka; sekcje plastyczne dzieci i młodzieży; Nordic walking dla Seniorów; Klub Seniora; Gimnastyka dla Seniora; Zajęcia aqua aerobiku – Bytomski Basen NUREK; Zumba; Zajęcia muzyczne dla dzieci; Zajęcia umuzykalniające dla dzieci (1-3 lat) *Tulilajki*; język angielski dla dzieci i dorosłych; Judo dla dzieci; Taniec dla dzieci i młodzieży „Arabeska”; Taniec orientalny; HIP-HOP dla młodzieży; *Klub Małego Kuchcika* – 3 klasy Szkoły Podstawowej nr 28; Indywidualny Taniec Towarzyski; Aikido dla dzieci i młodzieży; Indywidualna manualna Art.-terapia; Aikido dla dzieci i młodzieży; Indywidualna nauka gry na gitarze; *Art. Custom* – warsztaty malowania na ubraniach.

Celem projektu „Gryfno Kofeina” było wsparcie seniorów poprzez:

- Integrację międzypokoleniową – likwidowanie barier między pokoleniami.
- Aktywizację seniorów – oferowanie bezpłatnych zajęć odpowiadających ich potrzebom.
- Przeciwdziałanie samotności oraz poprawę zdrowia fizycznego i psychicznego.

W ramach projektu zrealizowano liczne warsztaty, między innymi:

- Warsztaty arteterapii (malarskie) – umożliwiające rozwój zdolności twórczych i ekspresji emocjonalnej.
- Mozaika artystyczna – rozwijająca kreatywność i umiejętności manualne.
- Muzykoterapia i choreoterapia – poprawiające koncentrację, samopoczucie i sprawność fizyczną.
- Zajęcia z jogi, gimnastyki rehabilitacyjnej oraz florystyki.
- Spotkania z ciekawymi ludźmi – cykl o tematyce kulturalnej i historycznej (między innymi dotyczący tradycji śląskich, pszczelarstwa, etnologii czy rękodzieła).
- Wernisaż prac – kulminacja warsztatów, podczas której zaprezentowano ponad 100 dzieł artystycznych.

We wszystkich w/wym. zajęciach łącznie udział wzięło 2632 osób.

Pozostałe inicjatywy, to między innymi:

- Konkursy plastyczne – 4 konkursy dla dzieci, m.in. „Toyota Dream Car – Samochód Marzeń” oraz konkursy o ulubionym bohaterze i tematyce wiosennej.
- Koncerty dla dzieci – 5 wydarzeń „Muzyczna dla dzieci” z udziałem 950 dzieci.
- Imprezy integracyjne dla dorosłych – 7 wydarzeń (np. Babsk i Comber, śniadanie wielkanocne, Dzień Babci i Dziadka, spotkania edukacyjne) z udziałem 333 Mieszkańców.
- Cykl filmów „Rozbarskie spotkania z historią” – 3 projekcje dotyczące lokalnych postaci historycznych.
- Cykl spotkań „Kobiety Sezam” – 7 spotkań o tematyce zdrowotnej i rozwoju osobistego, w których uczestniczyło 161 osób.
- Imprezy integracyjne dla dzieci, młodzieży i rodzin – wydarzenia takie jak: Święto Dyni, Mikołajki, warsztaty kulinarne oraz Dzień Dziecka, Mini Festyn i Piknik Rodzinny z udziałem łącznie blisko 1 900 Mieszkańców.
- Zajęcia językowe – korepetycje z języka angielskiego przez cały rok oraz projekt nauki języka niemieckiego dla 95 dzieci.
- Klub Seniora – 29 spotkań edukacyjnych i integracyjnych.

W ramach Akcji „Lato/Zima w Mieście 2024” Klub „Sezam” zorganizował półkolonie dla dzieci w wieku 7–12 lat, zgłoszone do Kuratorium Oświaty, dostosowując formę wypoczynku do okresów zimowych i letnich. I tak:

- Półkolonie zimowe - w terminie od 29.01. do 09.02.2024 r. Celem było: zagospodarowanie czasu wolnego dla 60 dzieci (po 30 dzieci w każdym tygodniu), rozwijanie ich zdolności, poznawanie regionu oraz podejmowanie nowych aktywności. Program obejmował zajęcia sportowo-rekreacyjne, plastyczne oraz wycieczki (między innymi do kina, Akademii Pana Kleksa, sal zabaw i parków trampolin oraz na baseny) oraz wyjazdy edukacyjne (np. do Funzeum, czy Parku Zimowego w Wiśle). W trakcie

zimowiska dodatkowo zapewniono wyżywienie (obiad i napoje) oraz liczne atrakcje sprzyjające integracji i rozwojowi zainteresowań.

- Półkolonie letnie odbywały się w terminie od 24.06. do 12.07.2024 r. Celem było zorganizowanie czasu wolnego dla 135 dzieci (po 45 dzieci w każdym tygodniu) poprzez rozwijanie ich zdolności i umiejętności, poznawanie regionu oraz podejmowanie nowych aktywności. Program półkolonii letnich składał się z zajęć sportowych, zabaw rekreacyjno-sportowych, zajęć plastycznych oraz licznych wycieczek (między innymi do Parku Linowego w Markłowicach, Parku Przygód Alele w Wilkowicach, Dream Parku w Ochabach, Jura Parku w Krasiejowie, na baseny – OSiR w Bytomiu i Aquadromu w Rudzie Śląskiej, a także wizyty w Muzeum Dawnych Rzemiosł w Żarkach). Dodatkowo zapewniono wyżywienie (obiad i napoje) oraz liczne atrakcje sprzyjające integracji i rozwojowi zainteresowań. Półkolonie letnie stanowiły kopalnię wrażeń, umożliwiając uczestnikom aktywny wypoczynek, rozwijanie zainteresowań artystycznych, sportowych i poznawczych oraz integrację z rówieśnikami.

Klub „Sezam” uczestniczył w organizacji wyjazdów dla Mieszkańców przy współpracy z Biurem Turystycznym VitaSun do: Grecji (11.06 – 05.07.2024 r.); Toskanii (01-04.05.2024 r. oraz 10-16.10.2024 r.); Dziwnówka (29.08 – 08.09.2024 r.); Jarosławca (02-12.07.2024 r. oraz 24.09-06.10.2024 r.); Mozaika Europejska: 28.09-06.10.2024 r. Z tej formy wypoczynku skorzystało 52 Mieszkańców.

Dodatkowo Klub zorganizował wypoczynek dla dzieci i młodzieży w ramach współpracy z Europejską Federacją Yoshinkan Aikido – obóz Aikido dla dzieci i młodzieży w Kołobrzegu (Dom Wczasowy *Kormoran*, lipiec 2024 r.), z którego skorzystało 10 Mieszkańców.

W drugiej połowie sierpnia 2024 r. pracownicy prowadzili prace porządkowe, zaś od 22.07. do 23.08.2024 r., zgodnie z harmonogramem, pracownicy wykorzystywali urlopy wypoczynkowe.

Ponadto Klub uczestniczył w organizacji warsztatów „BeCeKobus – EKOPrzygoda” przy współpracy z Bytomskim Centrum Kultury (23.08.2024 r.). W sierpniu, w ramach zajęć rekreacyjnych prowadzone były zajęcia ZUMBY. W okresie od 26 do 31.08.2024 r. odbywał się nabór do sekcji i kół zainteresowań.

Rok 2024 obfitował w liczne inicjatywy społeczne, kulturalne, edukacyjne i rekreacyjne, które przyczyniły się do integracji oraz aktywizacji Mieszkańców Bytomia. Działania Klubu „Sezam”, skierowane zarówno do seniorów, dzieci, młodzieży, jak i rodzin, umożliwiły rozwijanie pasji, zdobywanie nowych umiejętności i doświadczeń oraz budowanie silnych więzi społecznych. Dodatkowo, organizacja wyjazdów, półkolonii oraz innych form aktywności wzbogaciła ofertę wypoczynkową, zapewniając Mieszkańcom różnorodne możliwości spędzania wolnego czasu.

Koszty i przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w BSM w 2024 roku przedstawione zostały w Tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Koszty i przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w BSM w 2024 roku

Wyszczególnienie	Razem BSM (w zł)
Koszty Klubów	1.670.630,37
Przychody Klubów z działalności własnej	430.721,92
Nadwyżka kosztów nad przychodami stanowiąca równowartość dofinansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej z pożytków, z działalności BSM	1.239.908,45

Obydwie placówki spełniają swoje role bardzo efektywnie i cieszą się bardzo dobrymi opiniami wśród 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 2024 r. Spółdzielnia nie zarządzała nieruchomościami mieszkaniowymi na zlecenie.

7) Własna działalność gospodarcza i finansowa

W 2024 roku Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w formie wynajmowania oraz dzierżawienia części swego majątku, przeznaczonego na te cele.

Wynajmowano 192 lokale użytkowe 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. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia wydierżawiała tereny o łącznej powierzchni 4.949,56 m², na podstawie 54 umów dzierżawy terenu oraz miała zawartych 7 umów pod nośniki reklamowe (w tym: 1 reklama na pawilonach).

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 2024 roku, 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 688.577,26 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 2024 rok wyniósł 380 940,35 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 2024 rok oraz rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

W projekcie uchwały przygotowywanej na najbliższe Walne Zgromadzenie, w zakresie podziału wyniku bilansowego, Zarząd będzie wnioskował o to, by zysk netto – w wysokości 380.940,35 zł, podzielić w następujący sposób:

- 72.801,39 zł – na fundusz remontowy budynków mieszkalnych,
- 11.428,21 zł – na fundusz zasobowy,
- 296.710,75 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 powierzania zadań z tego zakresu kancelariom prawnym lub windykacyjnym.

W 2024 roku czynności 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. W ten sposób dłużnik nie ponosi dodatkowych wysokich kosztów postępowania sądowego i komorniczego, a przede wszystkim zachowuje zdolność wnoszenia bieżących opłat i spłaty zadłużenia w rozsądnych ratach. W 2024 roku do Spółdzielni wpłynęło 101 wniosków z prośbą o wyrażenie zgody na ratałną 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 2024 roku pracownicy odwiedzili 483 Mieszkańców.

W przypadku, gdy dłużnicy unikają kontaktu ze Spółdzielnią, uchylają się od wnoszenia opłat, a także nie reagują na wezwania do zapłaty, jesteśmy zmuszeni przekazać sprawę na drogę postępowania sądowego celem zabezpieczenia zadłużenia. W 2024 roku uzyskano 89 nakazów zapłaty (w tym również nieprawomocnych). Jeżeli w dalszym zaległość nie zostanie uregulowana, pozostaje jedynie złożenie stosownego wniosku do komornika. W ubiegłym roku Spółdzielnia skierowała 116 nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej. Komornik na nasz wniosek przeprowadził 4 licytacje nieruchomości.

Stan zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i garaże Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2024 roku przedstawia **Tabela nr 7**.

Tabela nr 7. Stan zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2024 r.

Zadłużenia bieżące	Zadłużenia sporne (w sądzie)	Zadłużenia zasądzone	Razem
2 128 946,80 zł	289 902,77 zł	649 888,87 zł	3 068 738,44 zł

Zadłużenia w opłatach narastająco na przestrzeni ostatnich pięciu lat, to łącznie kwoty:

- 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
- za rok 2024 3 068 738,44 zł

Roczne naliczenie za 2024 r. z tytułu opłat za lokale mieszkalne i garaże wynosi 81 569 781,63 zł. Procentowy wskaźnik zadłużeń z tytułu opłat za lokale w odniesieniu do rocznej sumy naliczeń dla całej Spółdzielni na koniec 2024 r. wynosi 3,76%. Od 2020 r. wskaźnik ten kształtował się następująco: rok 2020 5,07%; rok 2021 4,90%; rok 2022 4,54%; rok 2023 4,74%; rok 2024 3,76%.

Uzyskanie takiego wskaźnika jest efektem żmudnych i pracochłonnych czynności windykacyjnych realizowanych w 2024 roku, które opisują dane z **Tabeli nr 8**.

Tabela nr 8. Działania windykacyjne realizowane w 2024 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	69
3.	Uzyskane nakazy zapłaty (w tym nieprawomocne)	89
4.	Wszczęcie egzekucji środków pieniężnych od dłużników na podstawie wyroków sądowych (wnioski do komornika)	116
5.	Wnioski o ratalną spłatę zadłużenia	101
6.	Wysłane wezwania do zapłaty.	371
	Pokwitowania wpłat	62
7.	Umorzenie części odsetek po spłacie zadłużenia	2
8.	Eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego	0
9.	Realizacja wyroków eksmisyjnych z przyznaniem uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego	0
10.	Wznowienie zawieszonego postępowania komorniczego	3
11.	Pozwy o wygaśnięcie prawa do lokalu/ pozew o eksmisję (w tym nieprawomocne)	5
12.	Uzyskane prawomocne wyroki eksmisyjne	1
13.	Wystąpienie do Sądu o drugi tytuł wykonawczy	1
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	483
17.	Wykreślenie hipoteki w związku z zapłatą zadłużenia (oświadczenie o wykreśleniu hipoteki)	2
18.	Wnioski do komornika o opis i oszacowanie	5
19.	Licytacje mieszkań w ramach prowadzonej przez komornika egzekucji z nieruchomości	4

6. Kontrole Spółdzielni

Zgodnie z wpisami w *KSIĄŻCE KONTROLI BSM* w 2024 roku, w Spółdzielni przeprowadzone zostały dwie kontrole, z których:

Nr wpisu 1/2024 - kontrola przeprowadzona przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytomiu, w dniach 28 i 29 marca 2024 r. Kontrola dotyczyła:

- oceny realizacji wymogów ogólnych bezpieczeństwa i higieny pracy w zakładzie;
- oceny realizacji wymogów w zakresie występowania w środowisku pracy szkodliwych czynników biologicznych oraz ochrony zdrowia pracowników zawodowo narażonych na te czynniki.

Nie wniesiono uwag i zastrzeżeń do opisanego w protokole z kontroli stanu faktycznego.

Nr wpisu 2/2024 - kontrola przeprowadzona przez przedstawiciela Urzędu Miejskiego w Bytomiu - Referatu Przyrody w dniu 01 lipca 2024 r.

Kontrola dotyczyła sprawdzenia wykonania nasadzeń zastępczych nakazanych w decyzji Prezydenta Miasta Bytomia – znak ZSP.6131.41.2019, z dnia 04 kwietnia 2019 r.

W trakcie kontroli stwierdzono, iż nasadzenia zostały zrealizowane zgodnie z wytycznymi określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Bytomia.

7. Skargi i wnioski

W 2024 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 3600 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 69 pisemnych skarg i wniosków - w tym 5 zbiorowych. Część z pism pochodziła od tych samych nadawców. Złożonych zostało także 89 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 (głośnie, 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 - jak w latach poprzednich również w 2024 r. - 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. W wymiarze rachunkowym – poszczególne dokumenty składające się na sprawozdanie finansowe za 2024 rok przedstawiają się następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 82.069.341,44 zł;
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2024 zamknął się zyskiem netto w wysokości 380.940,35 zł;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2024 wykazało wartość kapitału własnego na koniec okresu w wysokości 38.380.810,28 zł;
- Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2024 wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych o 1.880.656,03 zł.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni, stanowiące odrębny dokument podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, jest corocznie badane przez biegłego rewidenta. Badanie sprawozdania finansowego BSM za 2024 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 2021 – 2024 zaprezentowane zostały w **Tabeli nr 9**.

Tabela nr 9. Wskaźniki finansowe BSM w latach 2021 – 2024

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Wskaźnik płynności (należności i inwestycje krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe)	0,6	0,4	1,5	1,5
Szybkość obrotu należności w dniach (należności z tytułu dostaw x 365/przychody ze sprzedaży)	18	15	19	15
Szybkość obrotu zobowiązań w dniach (zobowiązania z tyt. dostaw x 365/koszty działalności operacyjnej)	60	66	53	56
Poziom zadłużenia w % (zobowiązania/suma bilansowa)	38,0	40,9	43,8	48
Trwałość struktury finansowania w % (kapitał własny/ suma bilansowa)	57,6	53	51,6	46,8
Zysk netto (w zł)	485.067,04	679.380,69	1.479.226,44	380.940,35

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 2024 r. wyniósł 15 dni; wskaźnik spłaty zobowiązań wyniósł 56 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 2024 - 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 2024 ROK. Kontynuowano wymianę poziomów i pionów wodno-kanalizacyjnych, pionów deszczowych oraz remonty dźwigów osobowych.

Posiadacze praw do lokali niezmiennie mogą w Spółdzielni uzyskać login i hasło, umożliwiające 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 zapoznajanie 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 wodomierze, 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 31.12.2024 roku Pogotowie Techniczne obsługiwało 97 nieruchomości na zlecenie. Przychody z tytułu wykonanych usług zewnętrznych w 2024 roku zamknęły się kwotą 235.772,00 zł netto. W okresie sprawozdawczym odnotowano łącznie 1.344 awarii, z których 822 to awarie w zasobach Spółdzielni. Awarie głównie dotyczyły: instalacji wodno-kanalizacyjnych i gazowych (łącznie 641 - w tym: w zasobach BSM 373), elektrycznych (łącznie 483 - w tym: w zasobach Spółdzielni 326), centralnego ogrzewania (łącznie 214 - w tym: w zasobach Spółdzielni 118).

Jak w poprzednich latach - poza świadczeniem wyżej wymienionych usług - Pogotowie Techniczne wykonywało inne, dodatkowe prace polegające na dozorowaniu i wykonywaniu bieżącej konserwacji budynku biura Zarządu oraz prac związanych 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, 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 – na podstawie kalkulacji przychodów i kosztów, sporządzonych odrębnie dla każdej nieruchomości, mających na celu zrównoważenie planowanych wpływów i wydatków – Rada Nadzorcza w grudniu 2024 r. zatwierdziła plany na rok 2025, 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 z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i funduszu remontowego.

W 2024 roku największy wpływ na zwiększenie wydatków miała inflacja i wzrost minimalnego wynagrodzenia. Od 1 stycznia 2024 roku minimalne wynagrodzenie za pracę wynosiło 4242 zł. Natomiast od połowy roku, czyli od 1 lipca, minimalna płaca i minimalna stawka godzinowa ponownie ulegną zwiększeniu - odpowiednio do kwoty 4300 zł.

Zarząd w dalszym ciągu zamierza kontynuować realizowane zadania. Celem nadrzędnym jest zapewnienie dalszego zrównoważonego rozwoju Spółdzielni wraz z zapewnieniem właściwych warunków zamieszkiwania, dobrej jakości realizowanych prac remontowych i usług związanych z utrzymaniem porządku i czystości, zarówno na terenach zewnętrznych, jak i w częściach wspólnych zasobów Spółdzielni.

W 2024 roku na realizację prac remontowych wydatkowano 22.147.830,69 zł - w tym na nieruchomości mieszkalne 21.094.936,76 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.

Spółdzielnia jest zmuszona liczyć się z tzw. uwarunkowaniami zewnętrznymi, tj. z trudnymi do przewidzenia sytuacjami, które mogą wpłynąć na nieprecyzyjną ocenę ryzyka. Niestabilność spowodowana wysokimi cenami energii, paliw, cen usług, materiałów budowlanych oraz minimalnej płacy, składają się na trudności w precyzyjnym planowaniu, także ze względu na to, że większość pozycji kosztowych, to koszty niezależne od Spółdzielni.

Wynik finansowy Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 380.940,35 zł. W Planie Finansowym na rok 2025 planowany jest także dodatni wynik finansowy.

W Spółdzielni na bieżąco śledzone są zmiany gospodarcze, które mogą mieć wpływ na tzw. ogólną kondycję finansową. Działania wszystkich służb Spółdzielni koncentrowane są – i nadal będą – na zapewnieniu efektywnej realizacji podstawowych obowiązków zarządcy nieruchomości, aby Mieszkańcom zamieszkiwało się bezpiecznie i komfortowo.

BYTOMSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA Z A R Z Ä D

Bytom, 17 kwietnia 2025 r.

Podpisany elektronicznie przez
Małgorzata Marta Adamczewska
17.04.2025
11:51:37 +02'00'

Podpisany elektronicznie przez
Andrzej Henryk Panek
17.04.2025
11:52:13 +02'00'