

BYTOMSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

The background of the cover is a grayscale photograph of a multi-story residential building with several windows. In the foreground, there are several large, leafless trees with intricate branch structures, partially obscuring the building. The overall tone is muted and professional.

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU**

**Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI**

W 2010 ROKU

BYTOM MARZEC 2011

Sprawozdanie Zarządu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności Spółdzielni w 2010 roku

Spis treści

1. Informacje statystyczne o Spółdzielni
2. Członkowie Spółdzielni
3. Działalność organów statutowych
4. Przedsiębiorstwo Spółdzielni
5. Realizacja podstawowych obowiązków statutowych przez Spółdzielnię
 - 1) Realizacja uprawnienia do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w ustawie z dnia 14.06.2007 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw
 - 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 cudzymi
 - 7) Własna działalność gospodarcza i finansowa
 - 8) Windykacja należności z tytułu opłat
6. Kontrole Spółdzielni
7. Skargi i wnioski
8. Sprawozdanie finansowe i wskaźniki określające standing finansowy Spółdzielni
9. Informacje pozostałe



1. Informacje o Spółdzielni

Celem działania Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin oraz osób nie będących jej członkami, poprzez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie tymi lokalami jako właściciel lub zarządca ustawy bądź umowy.

Cel działania Spółdzielni został wyartykułowany w § 3 Jej Statutu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- *Budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych i spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;*
- *Nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;*
- *Budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;*
- *Udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;*
- *Budowanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;*
- *Nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;*
- *Budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;*
- *Nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;*
- *Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;*
- *Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;*
- *Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych;*
- *Ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;*
- *Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni praw odrębnej własności lokali a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;*
- *Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;*
- *Prowadzenie działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi;*
- *Prowadzenie działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami niemieszkalnymi;*
- *Prowadzenie wykonawstwa własnego w celu zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi;*
- *Prowadzenie wykonawstwa własnego w celu zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi;*
- *Prowadzenie działalności kulturalnej na rzecz swoich członków, ich rodzin a także osób nie będących członkami;*
- *Prowadzenie działalności społecznej i wychowawczej na rzecz swoich członków, ich rodzin a także osób nie będących członkami;*

(§ 4 i 5 Statutu Spółdzielni).

Swą działalność Spółdzielnia prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego i przy zapewnieniu korzyści swym członkom.

Majątek Spółdzielni stanowi własność jej Członków. Zestawienie rzeczowe oraz ilość mieszkań zasobów Spółdzielni prezentuje Tabela 1, zaś wartość bilansową rzeczowego majątku trwałego na koniec 2010 roku – Tabela 2.

Tabela 1 Zasoby Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Wyszczególnienie	Adm. Nr 1	Adm. Nr 2	Adm. Nr 3	Adm. Nr 4	Pozostałe Mienie	BSM RAZEM
Budynki mieszkalne*	29	67	39	33	-	168
Mieszkania stanowiące własność Spółdzielni (własnościowe, lokatorskie i wynajmowane)	674	1.452	947	815	-	3.888
Mieszkania stanowiące odrębną własność	780	1.796	937	505	-	4.018
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² **	64.831,51	155.721,78	87.190,94	55.724,81	-	363.469,04
Ilość mieszkańców***	3.011	7.217	4.044	2.300	-	16.572
Nieruchomości ewidencyjne, pawilony handlowo-usługowe i biurowe	3	6	3	3	1	16
Lokale użytkowe poza pawilonami	2	11	4	13	-	31
Powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych w m ²	3.529,21	5.298,14	3.200,86	1.362,13	214,50	13.604,84
Ilość garaży stanowiących własność Spółdzielni	82	256	224	80	-	642
Ilość garaży stanowiących odrębną własność	34	97	23	8	-	162
Tereny poza budynkami w ha	4,6	22,1	8,5	2,5	-	37,7
Sieć wodociągowa w mb	940	2.075	300	455	-	3.770
Hydrofory****	1	2	3 (1)	3 (1)	-	9 (2)
Drogi osiedlowe w mb	5.603	5.495	1.240	175	-	12.513
Chodniki w mb	7.620	8.035	8.000	68	-	23.723

* - w tym 167 nieruchomości mieszkaniowych wyodrębnionych stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

** - razem z mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność

*** - w 2009 roku odpowiednio: 3.043 (Adm.1), 7.329 (Adm.2), 4.106 (Adm. 3), 2.334 (Adm.4) i 16.812 (BSM razem)

**** - w nawiasie podano hydrofory w pomieszczeniach budynków mieszkalnych

Tabela 2 Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni w ujęciu bilansowym

Wyszczególnienie	31.12.2009 r.	31.12.2010 r.	+/- %
	w zaokrągleniu do pełnych tys. zł.		
Wartość rzeczowego majątku trwałego	60.121	56.218	- 6,49
W tym :			
• Budynki	50.492	47.140	- 6,63
• grunty własne i prawa użytkowania wieczystego	8.478	8.106	- 4,39
• urządzenia techniczne i maszyny	896	731	- 18,30
• pozostałe środki trwałe, w tym w budowie	255	241	- 5,49

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

Pełne zestawienie wartości składników majątku Spółdzielni oraz źródeł jego pochodzenia a także finansowe określenie zmian tego majątku w okresie roku kalendarzowego zawiera sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2010 rok.



2. Członkowie Spółdzielni

Ilość członków Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej według stanu na początek i na koniec 2010 roku, a także niektóre inne informacje związane z ich członkostwem w Spółdzielni, prezentuje tabela nr 3.

Tabela nr 3 Członkowie i kandydaci BSM

Wyszczególnienie	1.01.2010 r.	31.12.2010 r.
Członkowie	8.002	7.814
• w tym oczekujący na pierwsze mieszkanie	544	464
Kandydaci na członków*	1.945	1.945

* osoby, które na podstawie wówczas obowiązujących przepisów, do 31.12.1982 r. założyły mieszkaniowe książeczki oszczędnościowe PKO i zarejestrowały je w BSM; mają one prawo do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w razie zgromadzenia pełnego wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany w wysokości określonej przez Spółdzielnię.



3. Działalność organów statutowych

Organami Spółdzielni w 2010 roku były **Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza** oraz **Zarząd**.

Organy Spółdzielni działały w oparciu o przepisy ustaw, a to:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. – prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1840 z późniejszymi zmianami);
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);

oraz w oparciu o postanowienia §§ 102 do 120 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej a także w oparciu o stosowne regulaminy regulujące działalność Rady Nadzorczej oraz Zarządu.

W roku 2010 **Walne Zgromadzenie** obradowało w dwóch częściach; pierwsza, obejmująca członków posiadających prawo do lokalu w Spółdzielni – 29 czerwca, zaś druga, obejmująca członków oczekujących na ustanowienie przez Spółdzielnię pierwszych takich praw na ich rzecz – 30 czerwca 2010 roku.

Sprawozdanie **Rady Nadzorczej** ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w 2010 roku stanowi odrębny dokument będący częścią materiałów podlegających ocenie przez Walne Zgromadzenie.

W 2010 roku **Zarząd** Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, będący jej organem zarządzającym, funkcjonował w następującym składzie osobowym:

- **Prezes Zarządu – Ryszard Bregida**, wykształcenie wyższe prawnicze, uprawnienia zarządcy nieruchomości oraz członka rad nadzorczych spółek skarbu państwa;
- **Wiceprezes Zarządu – Barbara Halemba**, wykształcenie wyższe budowlane, uprawnienia zarządcy nieruchomości oraz uprawnienia budowlane w zakresie instalacji budowlanych;
- **Członek Zarządu – Agnieszka Ambrozik**, wykształcenie wyższe ekonomiczne.

Poszczególni członkowie Zarządu kierują pionami wyodrębnionymi w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, mają także prawo przedłożenia każdej sprawy związanej z działalnością Spółdzielni pod kolegalne rozstrzygnięcie Zarządu.

Zarząd Spółdzielni w 2010 roku odbył 42 posiedzenia protokołowane oraz podjął 476 uchwał.

Problematyka posiedzeń Zarządu w 2010 roku dotyczyła głównie następujących zagadnień:

- przyjęć do Spółdzielni w związku z nabyciem praw do lokali;
- innych zagadnień związanych z lokalami – a to określenia praw do lokali w związku z ustaniem praw i ustaleniem tych praw na rzecz osób innych;
- kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
- analizy okresowych wyników działalności Spółdzielni w układzie zagregowanym i dotyczącym wyników poszczególnych nieruchomości w podziale na poszczególne sfery działalności eksploatacyjnej i z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- analizy kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości ewidencyjnych pod kątem ustalenia nowej wysokości przychodów związanych z nowymi wysokościami opłat za lokale adekwatnymi do poziomu ponoszonych kosztów w tych nieruchomościach;
- gospodarki mieniem własnym Spółdzielni, w tym gospodarki lokalami użytkowymi;
- realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwłaszcza w zakresie związanym z uzyskiwaniem praw odrębnej własności lokali przez osoby uprawnione;
- realizacji remontów w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię;
- rozpatrywania skarg i wniosków związanych z działalnością Spółdzielni a zgłaszanych przez Jej członków w trybie § 18.2 lub § 19 Statutu;
- analizie spraw problemowych będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej.

Dla celów związanych z usprawnieniem funkcjonowania określonych działów działalności Spółdzielni Zarząd powołuje – za zgodą Rady Nadzorczej – swych pełnomocników, odpowiedzialnych za te określone działy i umocowanych do podejmowania zobowiązań finansowych związanych z tymi dziedzinami do określonej wysokości.

W 2010 roku pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni byli:

- **Jan Soltyszek** – w zakresie spraw związanych z administrowaniem części zasobów przyporządkowanych Administracji Spółdzielczej Nr 1;
- **Tadeusz Bujnicki** – w zakresie spraw związanych z administrowaniem części zasobów przyporządkowanych Administracji Spółdzielczej Nr 2;
- **Gerard Matliński** – w zakresie spraw związanych z administrowaniem części zasobów przyporządkowanych Administracji Spółdzielczej Nr 3;
- **Maria Iwaniura** – w zakresie spraw związanych z administrowaniem części zasobów przyporządkowanych Administracji Spółdzielczej Nr 4;
- **Józef Łapok** – w zakresie spraw związanych z nadzorem nad gospodarką techniczną zasobami;
- **Dorota Machoń** – z-ca Głównego Księgowego;
- **Werner Roguła** – w zakresie rozliczeń mediów dostarczanych do lokali i nieruchomości;
- **Romana Wasiewicz** – w zakresie spraw związanych z członkostwem oraz realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- **Renata Rubin-Kaniuk** – w zakresie spraw samorządu spółdzielczego, spraw organizacyjnych i kadrowych;
- **Ewa Grzelczak** – w sprawach Klubu Spółdzielczego „Relaks”;
- **Halina Oster** – w sprawach Klubu Spółdzielczego „Sezam”.

Prokury Zarząd nie ustanawiał.

Spółdzielnia, członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej są wpisani do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego w Sądzie Rejonowym w Katowicach w rejestrze przedsiębiorców pod nr 0000113092.



4. Przedsiębiorstwo Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi przedsiębiorstwo pod swą firmą powołane do prowadzenia jej działalności.

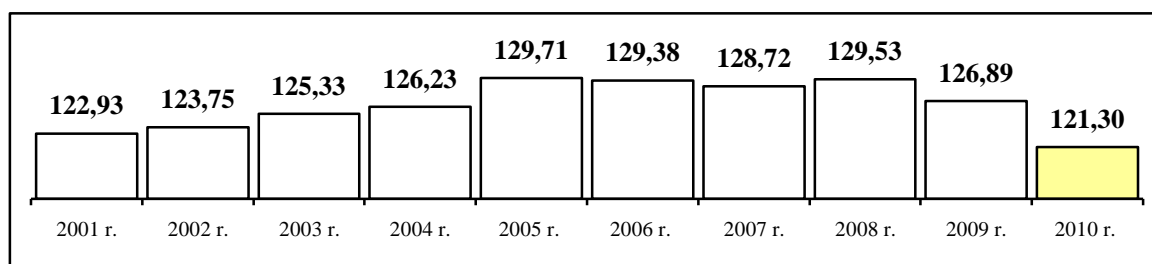
Organami przedsiębiorstwa są organy Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarząd przedsiębiorstwa stanowi Zarząd Spółdzielni. Na podstawie *Regulaminu organizacyjnego BSM* zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, kierownikiem przedsiębiorstwa jest prezes Zarządu Spółdzielni, zaś jego zastępcami, kierującymi odpowiednimi pionami w jego strukturze organizacyjnej są wiceprezes i członek Zarządu.

W ramach swej działalności przedsiębiorstwo Spółdzielni prowadzi usługową działalność Spółdzielni związaną z zarządzaniem:

- nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni;
- nieruchomościami obcymi (wspólnoty mieszkaniowe);

Przedsiębiorstwo Spółdzielni, według stanu na koniec 2010 r., zatrudniało pracowników na 119,9 etatach, w porównaniu ze stanem na koniec 2009 r. stan zatrudnienia zmalał o 5,6 etatu. Połowa pracowników ma staż pracy dłuższy niż 15 lat, 24,25 % pracowników ma wykształcenie wyższe, zaś 45,45 % wykształcenie średnie, adekwatne do realizowanych zadań. 9 pracowników Spółdzielni posiada uprawnienia państwowe zarządcy nieruchomości, zaś 13 – uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Średnia płaca w Spółdzielni wyniosła 2.830 zł brutto, co stanowi 87,75 % średniej płacy w przedsiębiorstwach w 2010 roku. Koszty wynagrodzeń wraz ze świadczeniami obowiązkowymi wyniosły w ub.r. **5.293.109,87 zł** i były o ok. 23 tys. zł niższe od założonych w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni.

Rysunek 1 przedstawia kształtowanie się średniorocznego przeciętnego zatrudnienia w przedsiębiorstwie Spółdzielni w okresie ostatnich dziesięciu lat.



Rys. 1 Średnioroczne przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w etatach przeliczeniowych w latach 2001 – 2010

W przedsiębiorstwie Spółdzielni działają dwie organizacje związkowe zrzeszające razem około 32 % personelu.

Koszty zarządzania i administrowania tworzone przez przedsiębiorstwo Spółdzielni w 2010 roku wyniosły łącznie **4.707.199,04 zł** (w tym koszty biura Zarządu **3.372.982,31 zł** oraz koszty administracji spółdzielczych **1.334.216,73 zł** i były niższe od kosztów 2009 r o **109.642,43 zł** a od zakładanych w planie gospodarczym Spółdzielni na 2010 rok o **176.247,96 zł**.

Podkreślić należy po raz kolejny, iż w ramach tych kosztów przedsiębiorstwo Spółdzielni świadczy dużo szerszy zakres usług, niż inne przedsiębiorstwa zarządzające nieruchomościami. W zakres jego obsługi wchodziły bowiem także usługi z zakresu członkostwa w Spółdzielni, uzyskiwania praw do lokali, obsługi przetargowej lokali, obsługi prawnej i windykacyjnej a także koszty obsługi technicznej, nieobecne z reguły w kosztach wynagradzania innych zarządców (obsługa członkowska, prawa do lokali, realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) lub stanowiące element osobnej, poza wynagrodzeniem zarządcy, opłaty za lokale (obsługa prawno-windykacyjna), lub kalkulowane w innych opłatach, niż wynagrodzenie zarządcy (np. w zaliczce na remonty).

W ramach swego przedsiębiorstwa Spółdzielnia prowadziła w 2010 r. jednostki wykonawstwa własnego: grupę konserwatorów osiedlowych na Administracji Nr 1 oraz Pogotowie Techniczne zabezpieczające awarie w zasobach własnych Spółdzielni oraz odpłatnie w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” i 49 wspólnotach mieszkaniowych (aktualnie 60 wspólnot). Wyniki wykonawstwa własnego Spółdzielni w 2010 roku prezentuje Tabela 4.

Tabela 4 Działalność wykonawstwa własnego Spółdzielni w 2010 roku

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty w zł</i>	<i>Ilość zgłoszeń</i>	<i>Wykonanie planu kosztów</i>
Pogotowie Techniczne	491.781,52	2.486 tym w zasobach BSM: 1.731	98,10 %
Konserwatorzy osiedlowi w ZO-1	290.504,91	1.356	68,62 %

Należy zaznaczyć, iż dochód ze sprzedaży na zewnątrz usług Pogotowia Technicznego w ub.r. w wysokości **64.036,92 zł** jest zaliczany w całości na pożytki z działalności Spółdzielni do podziału na członków Spółdzielni i tym samym obniża koszty utrzymania eksploatacji ich lokali.

W strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółdzielni działają ponadto dwa spółdzielcze kluby **SEZAM** i **RELAKS** prowadzące działalność społeczną i oświatowo-kulturalną. Szerzej o tej działalności w rozdziale 5 p. 5).



5. Realizacja podstawowych obowiązków statutowych przez Spółdzielnię

1) Realizacja uprawnienia do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w ustawie z dnia 14.06.2007 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw

Stan realizacji uprawnień do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na dzień 31.12.2010 r. prezentuje Tabela 5.

Tabela nr 5 Realizacja uprawnień do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu do końca 2010 r.

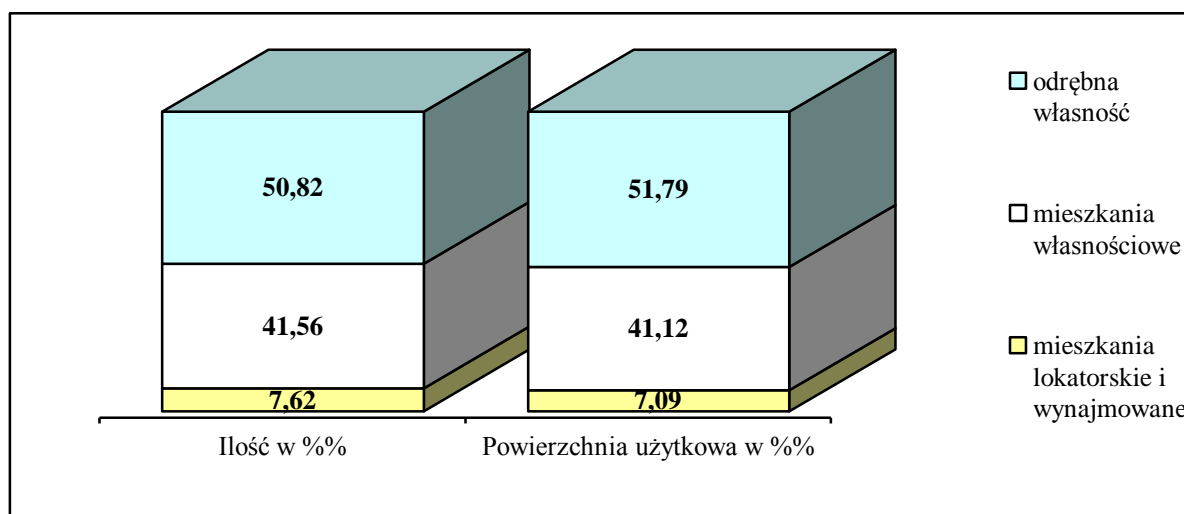
L.p.	Wyszczególnienie	Ilość	W tym dot. lokali mieszkalnych	
			Ilość	4/3x100%
1	2	3	4	5
1	Ilość żądań o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu złożonych do 31.12.2010 r.	4.538	4.326	95,33
2	Ilość zawartych do dnia 31.12.2010 r. umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu	4.180	4.018	96,12
3	w.2 : w.1 x 100 %	92,11	92,88	

Na koniec 2010 roku na 167 nieruchomości mieszkaniowych utworzonych w Spółdzielni jako odrębne jednostki ewidencyjne przychodów i kosztów, nie można było jeszcze ustanawiać prawa odrębnej własności lokali w 2 nieruchomościach, a to przy ul. Adamka 22 a-h oraz Adamka 24 a-f. Są to budynki w części położone na gruncie prywatnym, stanowiącym działki nr 2380/291 oraz 2381/291. Aktualnie trwają procedury związane z nabyciem własności działek od właścicieli. Szerzej na ten temat w sprawozdaniu Zarządu za 2009 r.

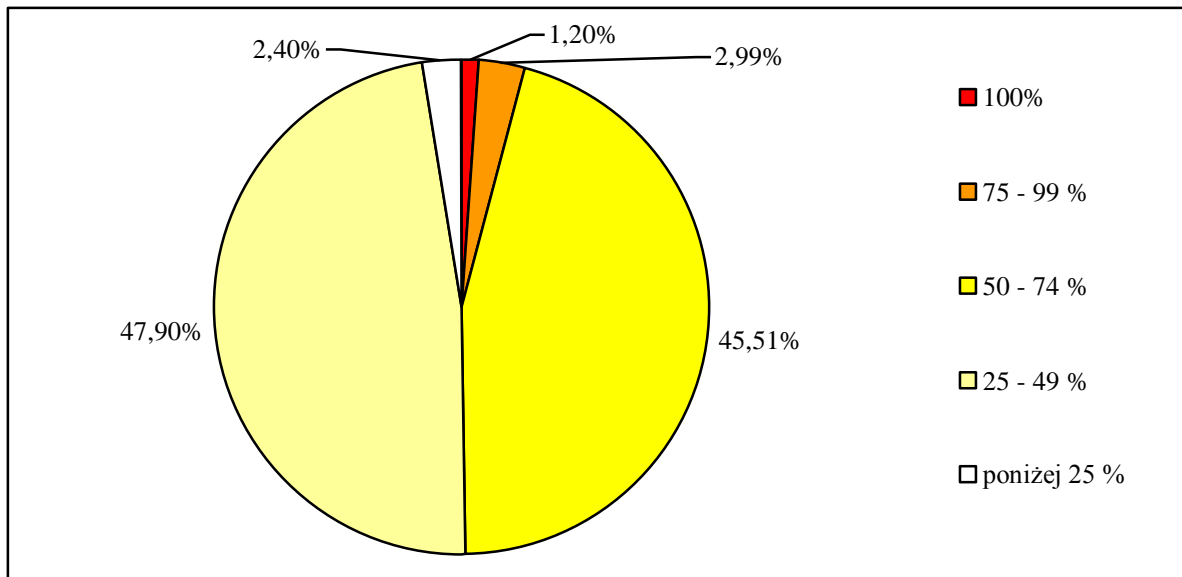
Poza nieruchomościami stanowiącymi budynki mieszkalne, jako odrębne nieruchomości utworzono w Spółdzielni także 21 nieruchomości innych z prawami do lokali, w skład których wchodzi pawilony użytkowe oraz kompleksy garażowe. W tych nieruchomościach do tej pory zawarto **162 umowy** o ustanowienie i przekazanie praw odrębnej własności lokali.

Podkreślić należy, iż stosunkowo krótki okres oczekiwania na przewłaszczenie i sprawnie realizowany proces realizacji praw odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych, jak to podkreślano we wcześniejszych sprawozdaniach za ubiegłe lata, jest wynikiem prowadzonej w Spółdzielni polityki pełnej realizacji zarówno przepisów jak i ducha ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od dnia wejścia w życie w kwietniu 2001 r. oraz jej późniejszych zmian.

Rysunek 2 prezentuje strukturę własnościową lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię według stanu na koniec 2010 r., natomiast rysunek 3 – strukturę własności Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 167 mieszkaniowych nieruchomościach ewidencyjnych stanowiących jej własność lub współwłasność i przedmiot zarządzania, także według stanu na koniec roku sprawozdawczego.



Rys. 2 Struktura własnościowa lokali w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Rys. 3 *Struktura własności BSM w ewidencyjnych nieruchomościach mieszkaniowych (w %)*

Łączna wartość nakładów, które poniosła Spółdzielnia na realizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do 2010 roku włącznie, wyniosła prawie **664 tys. zł**, przy czym refundacja Skarbu Państwa zrealizowana w 2006 roku objęła jedynie nieco ponad **85 tys. zł**.

Koszty realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poza zakresem objętym refundacją, obciążały koszty eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni. Pomimo sugestii o możliwości ubiegania się przez spółdzielnie mieszkaniowe o odszkodowanie ze Skarbu Państwa w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 17.12.2008 r. (Dz. U. Nr 235, poz. 1617) z tytułu szkody majątkowej poniesionej w związku z realizacją niekonstytucyjnych przepisów ustawy, możliwość taka wydaje się wątpliwa, poza odszkodowaniem z tytułu realizacji przepisu art. 6.1. ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (umorzenie niespłaconych rat własnościowych). Spółdzielnia monitoruje działania w tej mierze realizowane przez niektóre spółdzielnie mieszkaniowe wobec organów państwa.

Wartość bilansowa majątku wyzbytego się przez Spółdzielnię w ten sposób osiągnęła na koniec 2010 r. **52.012.214,48 zł** z umorzeniem, zaś wysokość umorzonych rat własnościowych – **14.504,30 zł**.

2) *Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych*

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 14.06.2007 r. – z dniem 31.07.2007 roku 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 2010 roku – **13 umów**;
- zastępczego ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku lokalu w nieruchomości o nie uregulowanym stanie prawnym gruntu – w 2010 roku – **1 umowa**.

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 rozdysponowane w oparciu o przetarg na określenie wartości rynkowej i ustanowienie prawa odrębnej własności. W 2010 roku Spółdzielnia zbyła w ten sposób **21** opróżnionych i przekazanych jej lokali mieszkalnych. Wartość uzyskanej nadwyżki z tytułu różnicy pomiędzy wysokością rynkowej wartości praw ustalonych w wyniku przetargu a wartością praw wypłaconych osobom uprawnionym, w 2010 roku wyniosła brutto **624.787,42 zł** i stanowiła pozostały dochód operacyjny Spółdzielni odnoszony na zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie dotyczącym lokali członków Spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zasady przeprowadzania przetargów na opróżnione lokale określa właściwy regulamin Spółdzielni zgodny z ustawą. Określa on, iż jeżeli przed przetargiem członek Spółdzielni, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wystąpi do Spółdzielni na piśmie zgłaszając gotowość przejęcia lokalu, uzyskuje poza przetargiem pierwszeństwo do jego nabycia za wpłatą wartości rynkowej lokalu.

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. 6.1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ten sposób, że różnica pomiędzy kosztami a przychodami tej gospodarki zwiększa odpowiednio lub zmniejsza koszty tej gospodarki w roku następnym.

Dane liczbowe podane w niniejszej części sprawozdania są danymi zagregowanymi, w każdej nieruchomości ewidencyjnej zarówno koszty, przychody jak i wynik kształtuje się odmiennie i zależy od kosztów i przychodów. Tak samo w każdej z takich nieruchomości odmiennie ukształtowana zostanie w bieżącym roku opłata za lokal, w zależności od kosztów i przychodów z tej nieruchomości, pożytków z niej oraz w zależności od członkostwa mieszkańca w Spółdzielni oraz od rodzaju jego prawa do lokalu.

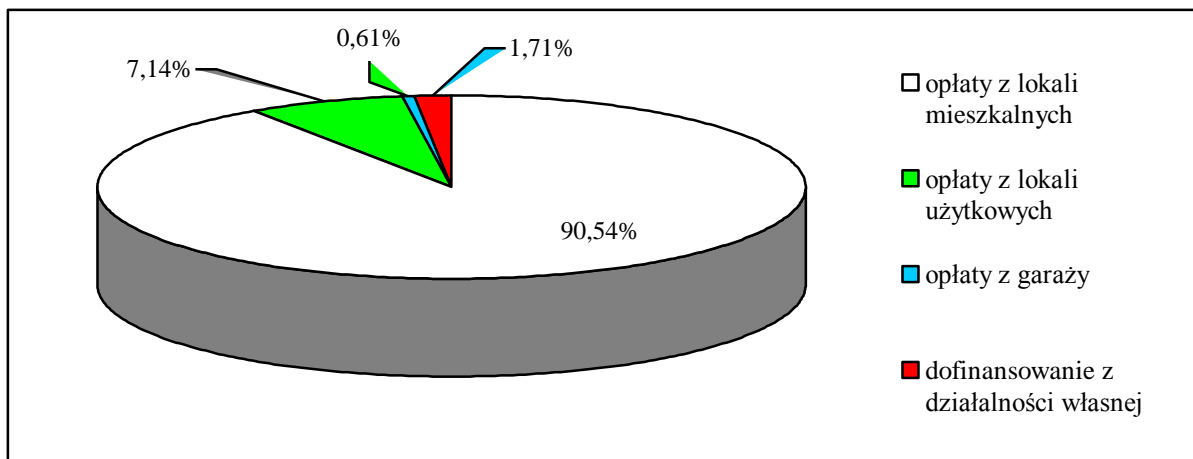
Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia uzyskuje środki z:

- miesięcznych opłat za lokale mieszkalne;
- miesięcznych opłat za garaże;

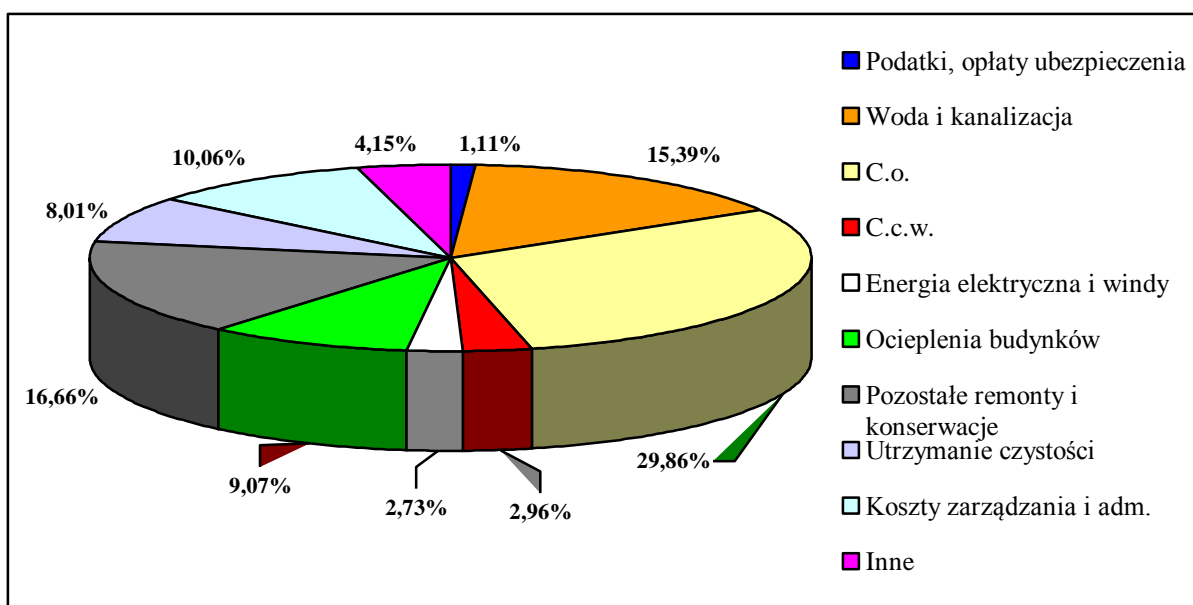
a także, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, z:

- własnej działalności gospodarczej – z czynszów najmu lokali użytkowych, czynszów dzierżawy terenów spółdzielczych, z czynszów za udostępnianie terenów i ścian budowli pod reklamy, z wynagrodzenia za zarządzanie wspólnotą mieszkaniową;
- własnej działalności finansowej – wpływy z tytułu odsetek od kont i lokat bankowych oraz odsetki z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za lokale.

Strukturę źródeł przychodów na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w 2010 roku prezentuje wykres na rysunku 4, natomiast rysunek 5 przedstawia główne grupy alokacji wpływów z gospodarki mieszkaniowej w tym roku.



Rys. 4 Struktura źródeł przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2010 roku



Rys. 5 Przeznaczenie opłat za mieszkania w 2010 r.

Łączne koszty nieruchomości w 2010 roku wyniosły **41.550.633,73 zł** i były wyższe od kosztów 2009 r. o 2.871.662,93 zł. Stanowiąc większą część tej kwoty koszty budynków i lokali mieszkalnych wyniosły w 2010 r. **39.101.987,97 zł** i były wyższe od kosztów 2009 roku o **2.908.818,89. zł**. Na wzrost kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wpływ w 2010 roku miały przede wszystkim podwyżki cen usług komunalnych (c.o., woda i kanalizacja, energia elektryczna) oraz usług związanych z utrzymaniem budynków (usługi remontowo-konserwacyjne, ceny materiałów budowlanych).

Przychody z gospodarki nieruchomościami w 2010 r. wyniosły **41.722.723,69 zł** (w tym przychody z lokali mieszkalnych **38.434.471,04 zł**)

Tabela 6 prezentuje zestawienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym w ujęciu rodzajowym, natomiast tabela 7 przychody tej gospodarki w tym okresie wraz z podziałem na źródła tych przychodów.

Tabela 6 Koszty gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi na tle kosztów gospodarki zasobami w 2010 roku

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>w zł</i>
Koszty eksploatacji lokali	18.294.284,90
Centralne ogrzewanie	11.674.024,73
Podgrzanie ciepłej wody użytkowej	1.156.071,07
Woda i kanalizacja	5.464.189,10
Koszty eksploatacji nieruchomości	1.704.829,06
Woda i kanalizacja	483.976,41
Energia elektryczna i hydrofory	635.087,55
Dźwigi osobowe	432.751,59
Zbiorcze instalacje antenowe	37.194,96
Instalacje domofonowe	115.818,55
Koszty utrzymania lokali	69.473,10
Obsługa wodomierzy w lokalach	69.473,10
Koszty utrzymania nieruchomości	19.033.400,91
Odpisy remontowe	8.194.298,20
Utrzymanie nieruchomości w należytym stanie sanitarnym	1.872.833,21
Sprzątanie klatek schodowych	89.849,19
Wywóz i składowanie odpadów z gospodarstw domowych	1.170.766,23
Ekspertyzy, badania, audyty, przeglądy lokali, koszty u.s.m.	297.029,37
Utrzymanie stanu technicznego nieruchomości	1.713.297,75
Podatki i opłaty lokalne, inne opłaty	290.936,69
Ubezpieczenie nieruchomości	144.200,34
Dozorowanie nieruchomości	38.473,92
Pogotowie awaryjne	491.781,52
Koszty mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania	796.007,11
Koszty zarządzania i administrowania	3.933.927,38
Razem koszty	39.101.987,97

Tabela 7 Przychody gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi w 2010 roku

<i>L.p.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>zł</i>
1	Opłaty na remonty zasobów mieszkaniowych	8.194.298,20
2	Opłaty eksploatacyjne wraz z podatkami i ubezpieczeniami	10.217.875,78
3	Opłaty za sprzątanie klatek schodowych	88.403,24
4	Opłaty za obsługę wodomierzy	62.551,81
5	Opłaty za wywóz i składowanie odpadów	1.192.590,13
6	Opłaty za dozorowanie nieruchomości	32.732,66
7	Opłaty za centralne ogrzewanie	11.674.024,73
8	Opłaty za podgrzanie ciepłej wody	955.549,16
9	Opłaty za wodę i kanalizację	5.464.189,10
10	Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych	407.687,33
11	Opłaty za zbiorczą instalację AZART	35.521,42
12	Opłaty na konserwację domofonów	109.047,48
	Razem przychody	38.434.471,04

W 2010 roku – realizując poszczególne działania zmierzające do pełnego zabezpieczenia potrzeb zasobów przy zachowaniu zasady jak najmniejszego ich kosztu, osiągnięto następujące wyniki w zakresie::

a) eksploatacji podstawowej

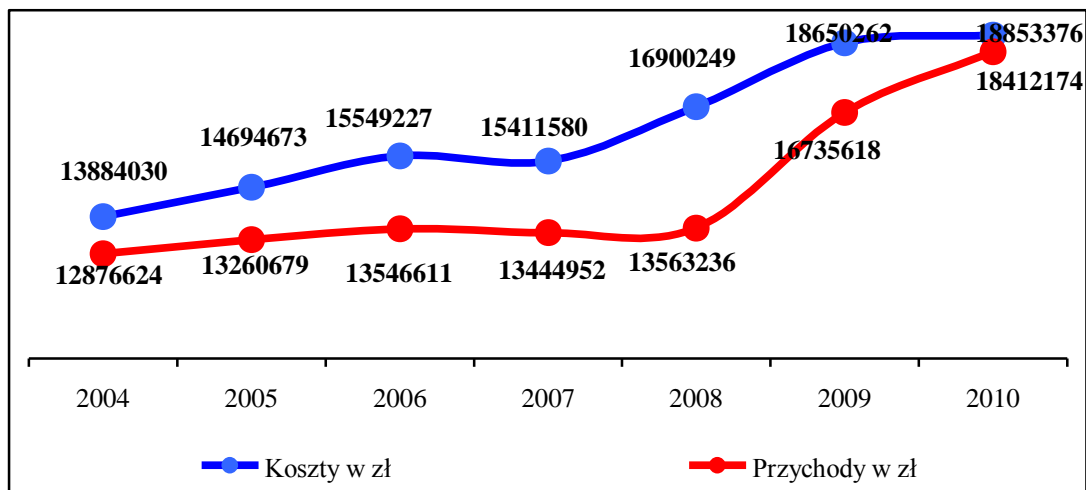
W skład kosztów eksploatacji podstawowej w 2010 roku wchodziły koszty:

- 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 dachów budynków i urządzeń odwadniających;
- sprzątania ganków piwnicznych i części nieruchomości wspólnej budynków;
- utrzymania ładowacza odpadów stałych (w budynkach obsługiwanych przez ładowacza);
- sprzątania terenów gruntu należących do nieruchomości, na których położone są budynki;
- utrzymania śmietników;
- 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;
- usług kominiarskich w lokalach (przeglądy kominiarskie) i w budynkach (np. badania szczelności i ew. usuwania nieszczelności przewodów kominowych);
- odprowadzania ścieków z nieruchomości wspólnych budynków, poza lokalami, w tym wód opadowych i opadów;
- związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia wspólnego Spółdzielni lub mienia wspólnego służącego do wyłącznego użytku części nieruchomości (np. drogi, chodniki, place zabaw, zielonice 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 obsługi bankowo-kasowej;
- 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 obejmujące 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 – sporadycznie – jeżeli nie można ich przypisać remontom budynku i eksploatacji lokali.

- materiałów (np. żarówki, cement, odcinki przewodów, inne) użytych w budynku;
- drobnych napraw i konserwacji urządzeń technicznych w budynku (z wyjątkiem dźwigów) – np. wymian zamka, uzupełnienia tynku, itp.;

Ekwiwalentem na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej jest część opłaty miesięcznej za mieszkanie zwana opłatą eksploatacyjną. Jej wysokość powinna być dostosowana – w zakresie związanym z każdą nieruchomością osobno – do ponoszonych kosztów.

Kształtowanie się kosztów i przychodów eksploatacyjnych w kilku ostatnich latach prezentuje wykres na rysunku 6.



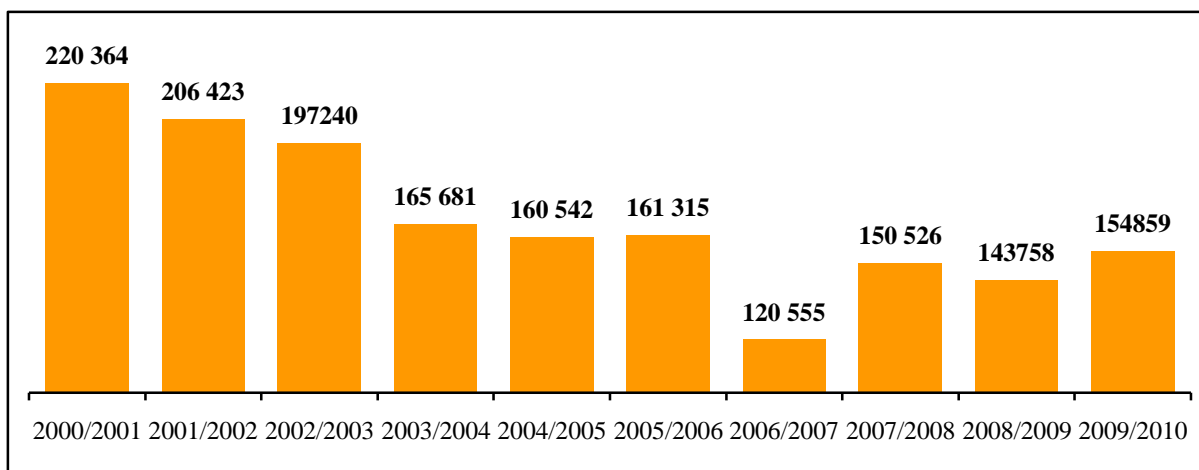
Rys. 6 Koszty i przychody eksploatacji podstawowej w latach 2004 - 2010

b) centralnego ogrzewania

Łączny koszt zakupu energii dla celów centralnego ogrzewania budynków i lokali w 2010 r. wyniósł **11.674.024,73 zł** i był wyższy od kosztu poniesionego w 2009 roku o **1.964.442,83 zł**.

Natomiast koszt zakupu energii cieplnej w okresie rozliczeniowym trwającym od sierpnia 2009 do września 2010 r. łącznie wyniósł **10.944.625,06 zł** i był wyższy od analogicznego kosztu w poprzednim okresie rozliczeniowym o **1.461.014, 01 zł**.

Na tak znaczący wzrost kosztów zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania w ub.r. wpływ miał przede wszystkim wyjątkowo długi okres podawania ciepła przez dostawców (trwający do 24 maja 2010 r., dłuższy o prawie miesiąc od poprzednich okresów), niższe temperatury zewnętrzne okresu zimowego a także wzrost cen jednostkowych taryf ciepłych dostawców o około 5 – 8 % w różnych pozycjach taryfowych. Podkreślić tutaj należy, iż opłata za zakup centralnego ogrzewania ma charakter wieloskładnikowy, przy czym część jej składników (przede wszystkim opłata za zużycie ciepła wyliczana iloczynem zużycia wykazywanym przez licznik ciepła w węźle budynku i ceny jednostkowej za zużycie), ale o przeważającym wymiarze wartościowym, naliczana jest przez dostawcę w okresie podawania ciepła. Zużycie energii cieplnej w budynkach BSM w minionym okresie rozliczeniowym w ostatnich latach prezentuje wykres na rys.7.



Rys. 7 Zużycie energii cieplnej (w GJ) przez budynki mieszkalne BSM w okresie 2000 - 2010

Koszty zakupu energii cieplnej dla celów ogrzewania budynków i lokali Spółdzielnia ponosi na podstawie faktur dostawców tej energii bezpośrednio na rzecz tych dostawców. W 2010 roku dostawcami ciepła do nieruchomości BSM były:

- *Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.* w Bytomiu – dla 165 nieruchomości;
- *Rejonowa Spółka Ciepłownicza Sp. z o.o.* w Bytomiu – dla 1 nieruchomości (ul. Chorzowska 12a);
- *Elektrownia Chorzów S.A.* w Chorzowie – dla 1 nieruchomości (ul. Ostatnia 2).

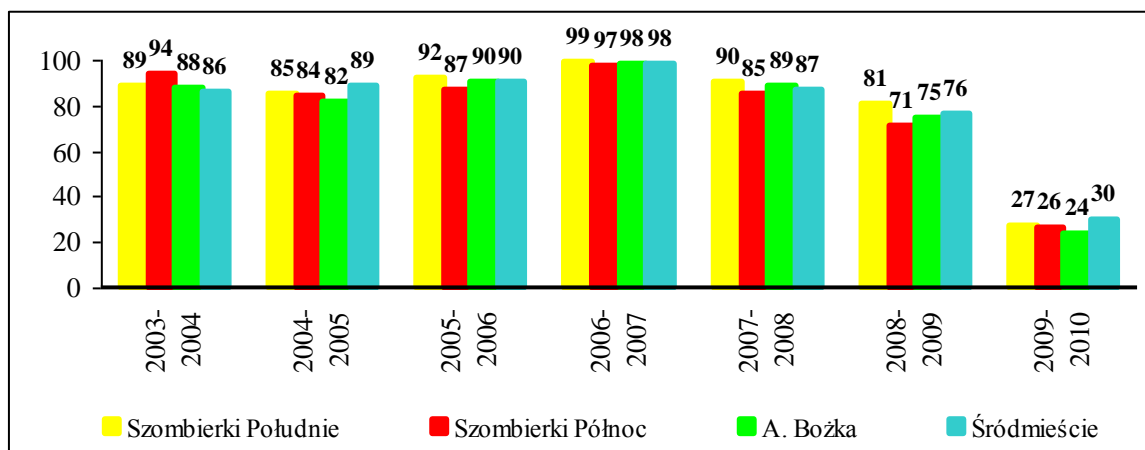
Średni miesięczny koszt zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych wyniósł w ubiegłorocznym okresie rozliczeniowym **2,76 zł/m² pow. lokali ogrzewanych centralnie/m-c** i był niższy, pomimo względów o których wyżej mowa, o ok. 0,70 zł/m²/m-c od kosztu lokali tych zarządców, którzy zakupują ciepło u tych samych dostawców a którzy nie wyposażyli budynków w układy pomiarowe bądź nie dokonują rozliczeń w oparciu o podzielniki kosztów.

Na podstawie uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków z 2000 i 2003 roku. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o odczyty podzielników kosztów c.o. Opłata za dostarczane ciepło liczona w opłacie miesięcznej za lokal ma zatem charakter zaliczki na pokrycie kosztów zakupu c.o. do budynku, a jej rozliczenie dla każdego lokalu oddzielnie następuje po zbilansowaniu sum wniesionych zaliczek miesięcznych przez jego mieszkańców z wyliczeniem przypadającego na lokal zużycia ciepła w ramach całego kosztu zakupu ciepła przez nieruchomość lub jej część posiadającą odrębny układ pomiarowy (węzeł cieplny z licznikiem ciepła) na podstawie podzielników kosztów centralnego ogrzewania (wyjątek – 1 budynek).

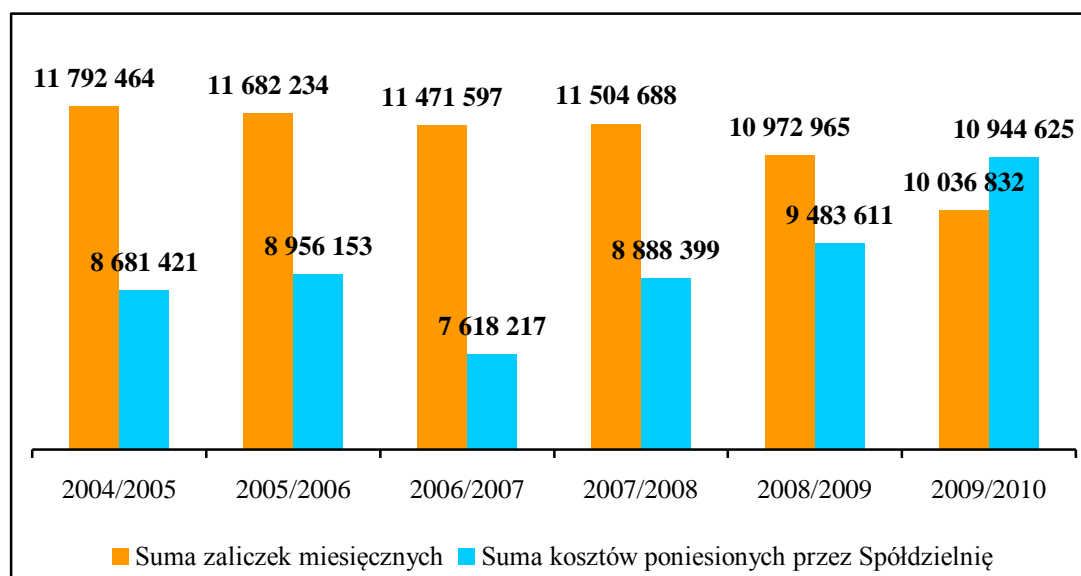
W oparciu o umowę z dnia 16.07.2001 r. dostawcą urządzeń wskaźnikowych oraz usługodawcą Spółdzielnia w zakresie rozliczenia kosztów zakupu ciepła do nieruchomości na lokale w oparciu o te urządzenia, jest wyłoniony w przetargu *Techem. Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.* w Poznaniu. Łączny koszt usługi rozliczeniowej wyniósł za okres rozliczeniowy 2009/2010 – **243.839,31 zł.** i stanowi on sumę opłat wykazanych dla każdego lokalu oddzielnie w rozliczeniu.

W ubiegłym roku rozliczenie kosztów 12-miesięcznego okresu trwającego od września 2009 r. do sierpnia 2010 r. włącznie z powodu wyższych kosztów zakupu ciepła, o których mowa wyżej, a także z powodu nie zmienianej od 2009 roku, a nawet w tym roku zmniejszonej wysokości zaliczki na pokrycie kosztów tego zakupu podlegającej rozliczeniu z przypadającymi na lokal kosztami zakupu, wypadło mniej względnie niż w poprzednich okresach rozliczeniowych. Wyniki zbiorcze rozliczenia ciepła w oparciu o podzielniki kosztów c.o., ukazuje wykres na rysunku 8, natomiast kształtowanie się

sumy zaliczek wnoszonych przez mieszkańców w porównaniu z kosztami zakupu ciepła – wykres na rysunku 9.



Rys. 8 Zwroty wpłaconych miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w kolejnych okresach rozliczeniowych (w procentach ilości mieszkań)



Rys. 9 Koszty zakupu ciepła dla celów ogrzewania budynków a wnoszone zaliczki przez mieszkańców w kolejnych okresach rozliczeniowych

O możliwości powstania po stronie lokali mieszkalnych dopłat do wysokości wniesionych zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów c.o. Spółdzielnia informowała w lipcu ub.r. poprzez stosowne ogłoszenia wywieszane na klatkach schodowych budynków, mając zaś na względzie uniknięcie w przyszłości wysokich dopłat do przypadających na lokal kosztów c.o. po rozliczeniu – na bieżący okres rozliczeniowy ustaliła wysokości zaliczek indywidualnie do każdego mieszkania, biorąc pod uwagę jego zużycie ciepła w minionym okresie. Ustalone w ten sposób zaliczki są zróżnicowane w przedziale średnio pomiędzy 1,40 a 4,40 zł/m²/m-c, zaś średnia wysokość nowej zaliczki w Spółdzielni wynosi **2,90 zł/m²/m-c** i jest i tak niższa od ryczałtowej opłaty za ciepło u innych zarządców nie stosujących urządzeń wskaźnikowych.

Niekorzystne dla części mieszkańców wyniki rozliczenia okresu rozliczeniowego 2009/2010 nie mogą jednak stanowić podstawy do kontestowania – co się dzieje – przez niektórych mieszkań-

ców, zwłaszcza tych, którzy od lat wykazują się ponadprzeciętnym zużyciem ciepła w ich lokalach, samego sposobu rozliczenia kosztu zakupu ciepła w oparciu o urządzenia wskaźnikowe oraz domagania się równego rozliczenia kosztów zakupu ciepła na wszystkie lokale. Przejście z systemu podzielników kosztów c.o. na rozliczenie metodą powierzchniową, co wielokrotnie wykazano (np. www.administrator24.info/zarzadzanie/id1001,) powoduje jedynie zaprzepaszczenie dotychczasowych efektów oszczędnościowych i wzrost zakupu ciepła i tym samym wzrost jego kosztów dla mieszkańców. A trzeba pamiętać, że koszt c.o. to dziś już ponad czwarta część opłaty za lokal.

c) zakupu wody i kanalizacji

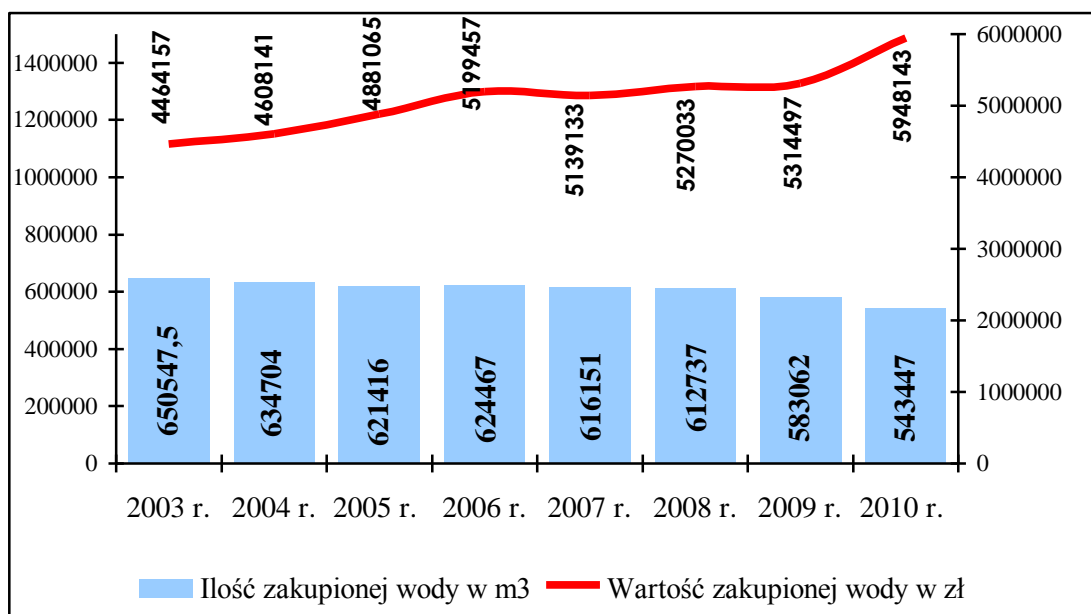
W 2010 roku w ramach realizacji przedsięwzięć związanych z zużyciem wody takich, jak

- zakupy i legalizacje 1.748 sztuk wodomierzy w lokalach, w tym głównie wodomierzy nowszych generacji;
- wymiana 110 mb sieci wodociągowej hydroforowej;
- kontrola podłączeń instalacji wodnej w budynkach wykazujących się szczególnie dużym zużyciem wody w celu likwidacji nielegalnych podłączeń do instalacji wodnej;
- bieżący monitoring sieci stanowiącej własność Spółdzielni;
- wymiana instalacji wewnętrznej (poziomy) w 4 budynkach;
- kontrola wodomierzy pod względem ich sprawności,

ilość zakupionej dla potrzeb mieszkańców wody spadła o kolejne 40.000 m³.

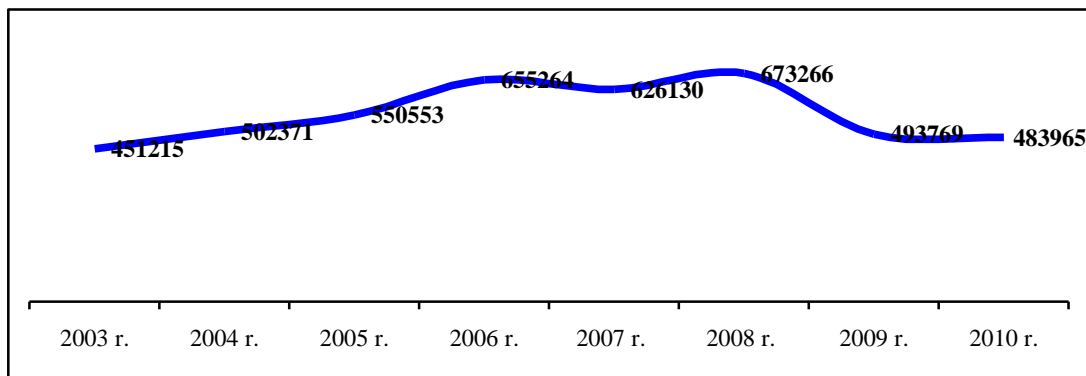
Zestawienie ilości m³ wody zakupionej przez Spółdzielnię w BPK w latach 2003 – 2010 według wskazań wodomierzy w budynkach prezentuje wykres na rysunku 10. Ten sam wykres wskazuje ponadto kształtowanie się kosztu zakupionej wody w tym samym okresie.

Jednakże jak co roku, co wyraźnie widać na wykresie, będący udziałem mieszkańców i służb technicznych efekt finansowy, jest jednak pochłaniany przez podwyżki ceny wody i ścieków, realizowane przez organa i przedsiębiorstwa wodociągowe Gminy.



Rys. 10 Zakup wody dla potrzeb lokali BSM w latach 2003 – 2010 (w m³ i w zł)

Różnica pomiędzy kosztem zakupu wody z BPK (według ilości wykazywanej przez wodomierze w budynkach) a przychodem ze sprzedaży tej wody dla mieszkańców, w 2010 r. uległa kolejnemu zmniejszeniu wartościowemu; kształtowanie się różnic pomiędzy zakupem a sprzedażą wody (łącznie z kosztem kanalizacji) w ostatnich latach prezentuje wykres na rysunku 11.



Rys. 11 Różnica w wartości wody z kanalizacją zakupionej a nie sprzedanej w BSM (w zł) w latach 2003 - 2010

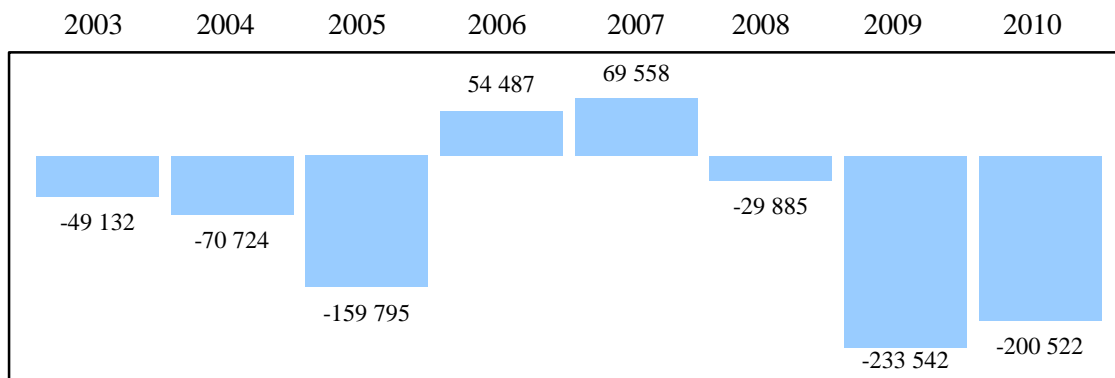
Powody powstawania niedoboru pomiędzy ilością i wartością wody zakupionej w Bytomskim Przedsiębiorstwie Komunalnym Sp. z o.o. a sprzedanej mieszkańcom są następujące:

- różnica w bezwładności urządzeń pomiarowych oraz zakładane przez polskie normy błędy pomiarowe;
- ubytki naturalne i awarie na sieci i w urządzeniach technicznych oraz instalacjach wewnętrznych budynków, służących do ich podawania;
- pobór wody przez odbiorców poza urządzeniami pomiarowymi oraz działania polegające na uszkodzeniu lub działaniu polem magnetycznym na takie urządzenie; w celu eliminacji takich przypadków Spółdzielnia zakupiła i stosuje w lokalach wykazujących się znikomym zużyciem wody specjalne urządzenia wskaźnikowe ujawniające oddziaływanie pola na licznik.

d) ciepła do podgrzania wody użytkowej

W 2010 roku Spółdzielnia poniosła wydatki na zakup ciepła do centralnego podgrzania wody użytkowej w wysokości **1.160.027,81**, w tym dla lokali mieszkalnych: **1.156.071,01 zł**.

Suma opłat miesięcznych od użytkowników lokali na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody użytkowej wyniosła w 2010 roku **957.173,49** (w tym od lokali mieszkalnych **955.549,16 zł**). Dzieje się tak z powodu skokowej zmiany wysokości opłaty za c.c.w. i jej zmniejszenia w sytuacji nadwyżki, a zwiększania w razie niedoboru pomiędzy kosztami a przychodami. Niedobór pomiędzy kosztami a przychodami podgrzania wody związany jest także z nie sumowaniem się ilości podgrzanej wody w wymienniku ciepła a sumą wody podgrzanej wykazywanej na licznikach na punktach jej poboru. Działa tu podobny mechanizm jak w przypadku niedoboru wody zimnej. Kształtowanie się wyniku na c.c.w. ukazuje wykres na rysunku 12.



Rys. 12. Różnica w zł pomiędzy kosztami a przychodami podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2010

4) Utrzymanie i remonty nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni

Utrzymanie nieruchomości w dobrym i nie pogorszonym stanie technicznym oraz eksploatacyjnym oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomości stanowi jedno z podstawowych zadań każdej spółdzielni mieszkaniowej i każdego zarządcy nieruchomości.

Budynki stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, którymi zarządza, są w stosunkowo dobrym stanie techniczno-eksploatacyjnym. Stan ten jest sprawdzany i kontrolowany w trakcie przeprowadzanych corocznie przez służby Spółdzielni przeglądów stanu technicznego budynków, realizowanych w oparciu o:

- art. 62.1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2010 ze zmianami) nakładający na właścicieli i zarządców budynków obowiązek poddania obiektu budowlanego w trakcie jego użytkowania kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), określające częstotliwość i zakres kontroli j.w. w celu wyeliminowania zagrożeń związanych z użytkowaniem budynków i lokali.

Gospodarka remontowa Spółdzielni finansowana jest głównie z podstawowego źródła, którym są wpłaty na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dokonywane w formie odpisów z lokali mieszkalnych w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ramach miesięcznych opłat za lokale ponoszonych przez wszystkich mieszkańców, bez względu na przysługujące im prawo do lokalu. Jednostkowa wysokość odpisu jest taka sama dla wszystkich budynków Spółdzielni, z uwzględnieniem różnic występujących pomiędzy budynkami niskimi a wysokimi związanymi z kosztami remontów dźwigów osobowych. Finansowanie remontów z odpisów remontowych dotyczy jedynie budynków mieszkalnych. Niezbędne i uzasadnione remonty w obrębie mienia własnego Spółdzielni (lokale własne, pawilony, drogi itp.) finansowane są bezpośrednio w koszty tego mienia na podstawie planu remontów mienia uchwalanego przez Radę Nadzorczą.

Koszty przeglądów technicznych a także koszty utrzymania służb technicznych sprawujących nadzór nad gospodarką remontową stanowią w Spółdzielni składnik jej kosztów zarządzania i administrowania; nie wchodzi zatem w koszty samych remontów ani bezpośrednio, ani w formie pośrednich narzutów.

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest wewnętrznie w oparciu o postanowienia Jej Statutu oraz właściwych regulaminów, a to w oparciu o:

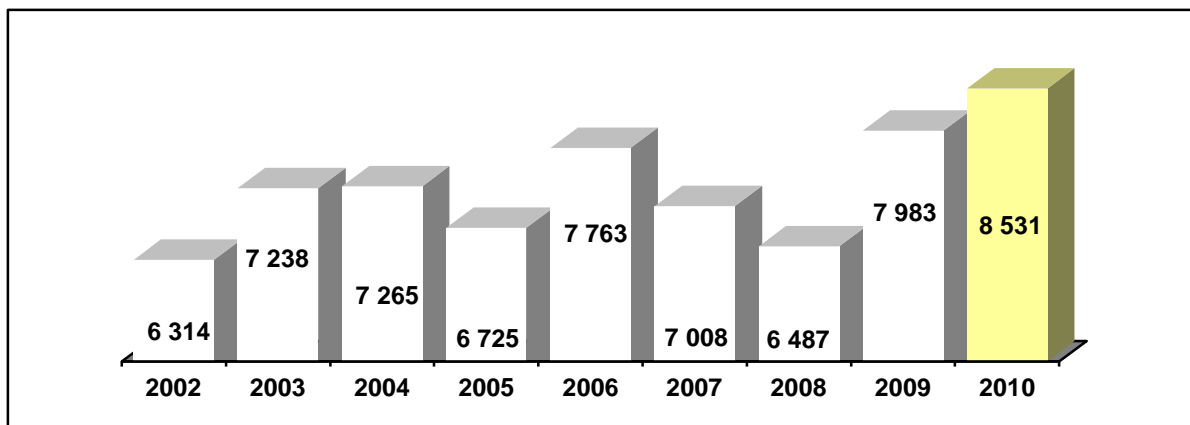
- postanowienia § 91 i nast. Statutu, z których wynika zasada solidaryzmu w ponoszeniu kosztów remontów w obrębie wszystkich nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, częściowo ograniczona normą przewidującą, iż wpływy na fundusz remontowy pochodzące z każdej nieruchomości osobno muszą się bilansować z wydatkami na roboty remontowe realizowane w tej nieruchomości w okresach 5-letnich oraz stanowiące, że przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjne w obrębie elewacji budynków (ocieplenia i usuwanie azbestu) oraz wind stanowią zadanie remontowe całej Spółdzielni, nie rozliczane w sposób podany wyżej;
- *Regulamin określający zasady tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych;*
- *Regulamin określający obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali* – który określa, jakie roboty remontowe wewnątrz lokali realizuje Spółdzielnia ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych;
- *Regulamin organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenia usług na rzecz Spółdzielni*, który określa tryb i procedurę wylaniania wykonawców robót remontowych w Spółdzielni oraz tryb udzielania wyłonionym w trakcie takiego postępowania podmiotom gospodarczym zamówień na roboty remontowo-budowlane.

Na podstawie wyników przeglądów technicznych oraz przy uwzględnieniu przewidywanych wpływów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza corocznie uchwała rzeczowo-finansowy *Plan remontów Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, stanowiący część planu gospodarczego Spółdzielni. W skład tego planu wchodzi zakres robót w obrębie budynków mieszkalnych - finansowanych z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz zakres robót w obrębie mienia Spółdzielni, finansowanych – jak podano wyżej – bezpośrednio w koszty Spółdzielni i jej mienia. Przy formułowaniu planu remontów Spółdzielnia bierze pod uwagę wyniki przeglądów technicznych budynków mieszkalnych oraz:

- kolejność i zakres wykonywania robót dociepleniowych budynków mieszkalnych wynikająca z wieloletniego *Programu dociepleń budynków mieszkalnych Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*;
- kolejność i zakres wykonywania remontów kapitalnych dźwigów osobowych w budynkach wysokich wynikająca z *Programu modernizacji i remontów kapitalnych dźwigów osobowych na lata 2009 – 2014 w BSM*, dostosowującego bezpieczeństwo użytkowania dźwigów osobowych w budynkach Spółdzielni do zaleceń Komisji Europejskiej i wydanych na jej podstawie norm szczegółowych.

W 2010 r. na remonty budynków mieszkalnych Spółdzielnia wydała **8.530.927,44 zł**, z czego aż **3.544.416,00 zł (41,55 %)** – na ich docieplenia. Stan środków na funduszu remontowym na początku 2010 r. wyniósł **628.385,28 zł**, zaś na jego końcu – **872.667,11 zł**.

Wysokość wydatkowanych środków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w 2010 r. w porównaniu z latami poprzednimi prezentuje rysunek nr 13, zaś sposób realizacji planu remontów budynków mieszkalnych w 2010 roku – tabela nr 8.



Rys 13 Nakłady na remonty ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w latach 2002 – 2010 (w pełnych tys. zł)

Tabela 8 Zestawienie kosztów grup robót finansowanych z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w 2010 r. (w zł.)

Wyszczególnienie		ADM – 1	ADM – 2	ADM – 3	ADM-4	BSM
I. Naprawy bieżące		450.308,08	1.272.365,09	795.391,58	440.465,53	2.958.530,28
1	Dekarsko-błacharskie	170.515,89	49.270,02	46.840,70	87.595,49	354.222,10
2	Malarskie	11.770,04	146.487,79	44.221,14	24.650,46	227.129,43
3	Zduńskie	0,00	33.394,28	0,00	3.634,93	37.029,21
4	Ślusarsko-kowalskie	2.781,87	28.108,79	6.466,65	0,00	37.357,31
5	Murarsko-tynkarskie	65.200,13	392.492,44	183.151,92	206.079,23	846.923,81
6	Stolarskie	0,00	6.408,12	0,00	0,00	6.408,12
7	Odgromowe i przeciwpożarowe.	11.170,44	86.090,89	137.629,01	0,00	234.890,34
8	Brokarskie	89.951,69	293.204,72	58.066,46	24.770,91	465.993,78
9	instalacyjne (gaz, c.o., wod.-kan., c.c.w.)	59.758,09	111.389,01	221.380,41	11.977,73	404.505,24
10	Elewacyjne	0,00	35.382,99	0,00	5.595,91	40.978,90
11	Elektryczne	13.445,78	7.568,61	27.811,81	5.399,11	54.225,31
12	Wymiana wodomierzy	10.342,15	48.230,53	20.596,48	5.734,57	84.903,73*
13	Dokumentacja, inne roboty nie przewidziane	15.372,00	34.336,90	49.227,00	65.027,19	163.963,09
II. Naprawy główne		0,00	626.845,90	165.030,33	98.312,11	890.188,34
14	Dekarsko-błacharskie	0,00	626.845,90	165.030,33	98.312,11	890.188,34
15	c.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Remonty dźwigów		43.039,68	277.956,07	43.575,75	164.960,52	529.532,02
IV. Ocieplenie ścian zewnętrznych budynków		866.256,39	1.468.841,17	756.134,50	457.183,94	3.544.416,00
V. Wymiana stolarki		60.790,38	202.734,31	29.621,41	132.203,19	425.349,29**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>ADM – 1</i>	<i>ADM – 2</i>	<i>ADM – 3</i>	<i>ADM-4</i>	<i>BSM</i>
okiennej w lokalach mieszkalnych					
VI. Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	39.480,00	0,00	143.431,51	0,00	182.911,51
RAZEM (I do VI):	1.459.874,53	3.844.742,54	1.933.185,08	1.293.125,29	8.530.927,44

* razem w całej BSM wymieniono 1.343 wodomierze na punktach poboru wody w lokalach

** w tym wypłaty za wymianę stolarki okiennej przez mieszkańców stanowiące zobowiązanie Spółdzielni, wynoszące razem w ub. r. kwotę 177.736,73 zł

Zakres rzeczowy wykonywanych w 2010 roku robót remontowych został wykonany zgodnie z planem, przy uwzględnieniu robót nieprzewidzianych, natomiast koszt robót realizowanych w obrębie budynków mieszkalnych osiągnął 98,2 % kosztu założonego w *Planie remontów na 2010 rok*. Oznacza to, iż środki remontowe wydatkowane były w sposób oszczędny i w ramach kosztu założonego w tym planie.

:

Pomijając naprawy bieżące oraz roboty stolarskie (w. I, V i VI tabeli j.w.), w 2010 roku wykonano ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych roboty remontowe zaprezentowane w tabeli nr 9.

Tabela 9 Zestawienie ważniejszych robót remontowych wykonywanych w 2010 roku

<i>Adm.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Realizacja</i>	<i>Koszt w zł</i>
1	<i>Wymiana stolarki na klatkach schodowych</i>	Orzegowska 24	19.740
		Orzegowska 26	19.740
	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	Grota Roweckiego 27	32.849,00
		Grota Roweckiego 8	2.072,52
		Grota Roweckiego 14	1.784,80
		Grota Roweckiego 17	2.038,49
		Orzegowska 20	1.593,95
		Orzegowska 22	956,69
		Orzegowska 24	956,68
		Orzegowska 26	787,55
<i>Ocieplenia</i>	Orzegowska 22	297.133,85	
	Orzegowska 24	297.133,84	
	Orzegowska 54 (ściany podłużne)	135.994,35	
	Orzegowska 54 (ściany podłużne)	135.994,35	
2	<i>Remonty kapitalne dachów</i>	Bałtycka 2	58.326,62
		Tatrzańska 3	58.326,62
		Wyzwolenia 56-58	67.245,81
		Podhalańska 7	55.842,80
		Wróblewskiego 16-20	102.326,61
		Małachowskiego 11	19.493,68
		Podhalańska 24-30	133.039,25
		Wróblewskiego 2-8	132.244,51
	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	Pomorska 17	72.760,00
		Pomorska 19	72.760,00
		Pomorska 21	66.875,00
		Zabrzańska 42	40.339,00
		Pomorska 11	8.021,07
		Podhalańska 5	155,05
Tatrzańska 4	984,53		

		Wyzwolenia 93 Zabrzańska 42 Zabrzańska 44 Zabrzańska 46 Małachowskiego 1 Małachowskiego 6	1.567,61 920,98 920,98 920,98 765,17 9.752,91
	<i>Ocieplenia</i>	Wyzwolenia 97-103 (poślizg z 2009 r.) Zabrzańska 74 (poślizg z 2009 r.) Zabrzańska 76 (poślizg z 2009 r.) Wyzwolenia 40-42 (ściany podłużne) Wyzwolenia 48-50 (ściany podłużne) Wyzwolenia 52-54 (ściany podłużne) Wyzwolenia 56-58 (ściany podłużne) Podhalańska 5 Zabrzańska 80 (ściany podłużne) Zabrzańska 82 (ściany podłużne)	14.164,56 10.168,10 12.579,75 138.746,75 138.442,55 138.298,55 138.746,75 493.608,44 148.890,87 231.194,85
3	<i>Remonty kapitalne dachów</i>	Chorzowska 51 Chorzowska 49 Chorzowska 29b	41.550,78 60.555,96 62.923,59
	<i>Wymiana stolarki na klatkach schodowych</i>	Chorzowska 53 A. Bożka 7 Chorzowska 55 A. Bożka 5-5a	143.431,51
	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	Chorzowska 12a Cicha 1a Chorzowska 16	43.072,85 417,30 85,60
	<i>Ocieplenia</i>	Chorzowska 51 A. Bożka 5-5a (remont z ociepleniem ścian szczytowych) A. Bożka 7 (remont z ociepleniem 1 ściany szczytowej) A. Bożka 8 (ściany szczytowe) A. Bożka 9-13 (częściowy remont i ocieplenie fragmentów ścian szczytowych) A. Bożka 10 (remont z ociepleniem 1 ściany szczytowej) Armii Krajowej 26c (ocieplenie 1 ściany szczytowej)	499.000,00 63.130,06 31.267,64 47.544,37 47.404,72 42.709,08 25.078,63
4	<i>Remonty kapitalne dachów</i>	Matejki 13	98.312,11
	<i>Remonty dźwigów osobowych</i>	Pl. Wojska Polskiego 11 Witczaka 33 Witczaka 39 Witczaka 41 Szkolna 10 Żeromskiego 29 Pl. Wojska Polskiego 7 Pl. Wojska Polskiego 8 Pl. Wojska Polskiego 10	74.977,80 75.176,06 169,06 119,84 5.928,87 374,50 3.669,03 2.492,03 2.053,33
	<i>Ocieplenia</i>	Alojzjanów 32 Lenartowicza 4a Pl. Wojska Polskiego 2 (ściana zachodnia)	171.697,58 241.691,77 43.794,59

W ramach środków z funduszu remontowego w ub. r. wykonano ponadto wymaganą dokumentację techniczną ocieplenia 32 budynków oraz innych przedsięwzięć remontowych na łączną wartość **132.404,56 zł.**

Warto zaznaczyć, iż w przeciwieństwie do innych zarządców budynków, dokonując remontów kapitalnych i dociepleń budynków Spółdzielnia nie angażuje przy realizacji takich przedsięwzięć środków kredytowych, zdaje się jedynie na korzystanie w takich przypadkach ze środków własnych zgromadzonych na funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, tworzonemu, co trzeba nieustająco podkreślać, z wpłat remontowych mieszkańców. Z wpłat na fundusz remontowy Spółdzielnia przeznaczona na docieplenia budynków mieszkalnych część odpisu remontowego wynoszącą 1 zł/m²/m-c.

Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem 29 budynków wyposażonych w elewację zewnętrzną składającą się z płyt zawierających azbest (płyty acekolowe). Płyty azbestowe stanowiące okładziny budynków stosowane były z powodzeniem w budownictwie od lat 30-tych XX wieku za pełną akceptacją państwa i jego organów budowlanych i normotwórczych, tym niemniej dopiero stosunkowo niedawno ujawniono możliwość ich szkodliwego wpływu na zdrowie w razie kruszenia się płyt. W związku ze stworzeniem od 2007 roku możliwości wsparcia finansowania zastępowania azbestu w budownictwie spółdzielczym wykładzinami innymi ze środków *Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007 – 2013* w ramach Poddziałania 6.2.1. *Rewitalizacja – duże miasta*, w 2009 roku Spółdzielnia przygotowała *Program zastąpienia azbestowych elementów wielorodzinnych budynków mieszkalnych BSM* i aplikowała do Śląskiego Urzędu Marszałkowskiego o przyznanie środków na te cele w ramach konkursu ogłoszonego w ub.r. przez Śląski Urząd Marszałkowski. Koszt realizacji całego projektu przekracza 29 mln. zł., zaś w I etapie aplikowano o środki w wysokości 9 mln zł. Konkurs został rozstrzygnięty w b.r. zaś Spółdzielnia, po ujęciu jej jedynie na liście rezerwowej, złożyła protest od jego wyników, w trakcie rozpatrywania.

Oprócz remontów budynków mieszkalnych, w ramach gospodarki remontowej w ub.r. Spółdzielnia realizowała ponadto remonty nieruchomości składających się na jej mienie własne. Pełny koszt remontów wraz z zestawieniem ważniejszych remontów realizowanych w obrębie mienia własnego obejmuje Tabela 10.

Tabela 10 Remonty mienia własnego w 2010 roku

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszt robót w zł</i>	<i>Ważniejsze przedsięwzięcia</i>
Pawilony handlowo-użytkowe	374.024,67	Docieplenie pawilonów wraz z wymianą okien: <ul style="list-style-type: none"> • Zabrzańska 6-10
Pozostałe mienie wspólne	527.666,78	Remonty jezdni (ul. Podhalańska, Dywizji Kościuszkowskiej, Mazurska, Zabrzańska, Małachowskiego) Remonty chodników (ul. Podhalańska 2-10, Chorzowska)
RAZEM:	901.691,45	

Koszty remontów mienia własnego nie obciążają funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, tworzonego z odpisów remontowych z lokali mieszkalnych.

Na funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia gromadziła do 30.07.2007 r. środki uzyskane z przekształceń praw do lokali, w tym przede wszystkim środki z przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bądź prawa odrębnej własności lokali. Stan tych środków, nie wydatkowanych na bieżące potrzeby remontowe, lecz utrzymywanych na przyszłość i o większym rozmiarze rzeczowo-finansowym potrzeby remontowe Spółdzielni jako rezerwa stanowiąca wkład własny, wyniósł na koniec 2010 roku **5.004.813,36 zł.**

5) Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielnia, jako jedna z nielicznych, od lat prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową na rzecz swoich członków oraz lokalnej społeczności. Działalność ta, realizowana w oparciu o dwa kluby spółdzielcze: *Relaks* w Szombierkach oraz *Sezam* na Os. A. Bożka i obejmowała, zgodnie z planem tej działalności na 2010 rok, głównie następujące kierunki:

- rozwijanie zainteresowań dzieci i młodzieży oraz organizowanie im czasu wolnego;
- pomoc rodzinom dysfunkcyjnym i wykluczonym;
- rozwijanie aktywności osób starszych;
- organizowanie form aktywności, zwłaszcza ruchowej, osób dorosłych.

W ramach realizacji kierunków działalności w obu klubach w 2010 roku działały stałe sekcje zainteresowań dla dzieci, młodzieży i osób dorosłych, organizowano liczne wycieczki, półkolonie oraz wyjazdy letnie i zimowe. W ramach klubów odbywały się zajęcia gimnastyczne i sportowe dla osób dorosłych a także funkcjonowały, coraz liczniejsze, Kluby Seniora.

Koszty działalności obu Klubów pokrywane były głównie z opłat za zajęcia wnoszone przez ich uczestników. Uczestnicy zajęć, nie będący członkami Spółdzielni, na podstawie przepisu art. 4.5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uczestniczą w tej działalności na podstawie umowy zawartej tytułem odpłatnym pomiędzy nimi a Spółdzielnią.

Pełne koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2010 roku, obejmujące także wynagrodzenia pracowników klubów oraz koszty utrzymania placówek wyniosły **841.302,43 zł**. Koszty te zostały w części pokryte dochodami klubów z opłat, o których wyżej mowa, i innymi wpływami (darowizny, dotacje itp.) w wysokości łącznej **454.225,06 zł**. Pozostała nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **387.077,37 zł** została pokryta przez Spółdzielnię na podstawie przepisu 5.2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z części pożytków z mienia i własnej działalności. Tabela 11 prezentuje zestawienie kosztów i przychodów działalności w układzie rodzajowym

Tabela 11 Koszty i przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w BSM w 2010 r

Wyszczególnienie	Klub „Relaks”	Klub „Sezam”	Razem BSM
Koszty Klubów (w zł), w tym:	484.720,01	356.582,42	841.302,43
• koszty utrzymania placówki	35.897,97	68.577,77	104.475,74
• koszty prowadzenia sekcji	14.309,85	4.215,76	18.525,61
• koszty biblioteki	3.397,02	89,01	3.486,03
• koszty imprez	7.197,01	2.359,66	9.556,67
• koszty umów i zleceń dla instruktorów zajęć	46.802,24	33.294,79	80.097,03
• koszty klubów seniora	2.820,52	18.825,35	21.645,87
• koszty imprez sportowych i rekreacyjnych	72.218,11	5.686,94	77.905,05
• zakup wyposażenia klubu	1.823,72	324,30	2.148,02
• koszty działalności kulturalnej, prelekcji itp.	4.153,75	9.174,81	13.328,56
• koszty płac i świadczeń przynależnych do płac	166.780,22	185.899,13	352.679,35
• akcja zimowa i letnia	92.234,25	853,21	93.087,46
• narzut kosztów zarządzania	37.085,35	27.281,69	64.367,04
Przychody Klubów (w zł) z działalności własnej, w tym:	329.802,98	124.422,08	454.225,06

Wyszczególnienie	Klub „Relaks”	Klub „Sezam”	Razem BSM
• wpłaty za zajęcia	178.084,10	108.974,50	287.058,60
• sprzedaż usług	21.665,78	14.993,90	36.659,68
• otrzymane darowizny, aukcje	16.463,10	0,00	16.463,10
• uzyskane dotacje od władz i inne wpływy	24.080,00	13,68	24.093,68
• akcja zimowa i letnia	89.510,00	440,00	89.950,00
Wynik pomiędzy przychodami a kosztami stanowiący równowartość dofinansowania działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej z pożytków z działalności BSM	- 154.917,03	- 232.160,34	- 387.077,37
Planowane dofinansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2010 r. z pożytków z działalności BSM			399.732,00

Przy organizowaniu działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w 2010 roku Spółdzielnia współpracowała z licznymi organizacjami, stowarzyszeniami i instytucjami, w tej liczbie m.in. z Towarzystwem Przyjaciół Dzieci, ZHP i ZHR, stowarzyszeniami sportowymi, Towarzystwem Społeczno-Kulturalnym „Szombierki”, instytucjami Gminy oraz z lokalnymi parafiami.

6) Zarządzanie cudzymi nieruchomościami

Na podstawie § 5.1. p.1) Statutu Spółdzielni, przedmiotem działalności Spółdzielni może być zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi. Realizując ten zapis, od 2001 r. Spółdzielnia na podstawie stosownych umów prowadzi zarząd i administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Prusa 40.

Wynagrodzenie za zarząd i administrowanie Wspólnotą, które w 2010 roku wyniosło **14.881,98 zł**, stanowi przychód z działalności Spółdzielni pomniejszający koszty zarządzania i administrowania.

W 2010 roku Spółdzielnia podjęła czynności zmierzające do pozyskania w zarząd i administrowanie także i innych nieruchomości. W ich wyniku w dniu 19.01.2011 r. zawarto umowę o zarządzanie ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Nawrota 12-14.

Działania w tym zakresie będą kontynuowane.

7) Własna działalność gospodarcza i finansowa

Spółdzielnia prowadziła w 2010 r. działalność gospodarczą w formie wynajmowania oraz dzierżawienia części swego majątku, przeznaczonego na te cele.

W 2010 roku Spółdzielnia wynajmowała 133 lokale użytkowe położone w pawilonach handlowo-użytkowych, nieruchomościach mieszkaniowych oraz w biurcu Zarządu. Nadto 2 lokale użytkowe stanowiły przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a 1 lokal użytkowy stanowił przedmiot odrębnej własności. Spółdzielnia wydierżawiała ponadto na podstawie 43 zawartych umów 5.249,69 m² gruntu na cele użytkowe (kioski, pawilony itp.) oraz na podstawie 14 umów – ściany budynków (5 ścian) i teren pod ekspozycjami reklamowymi.

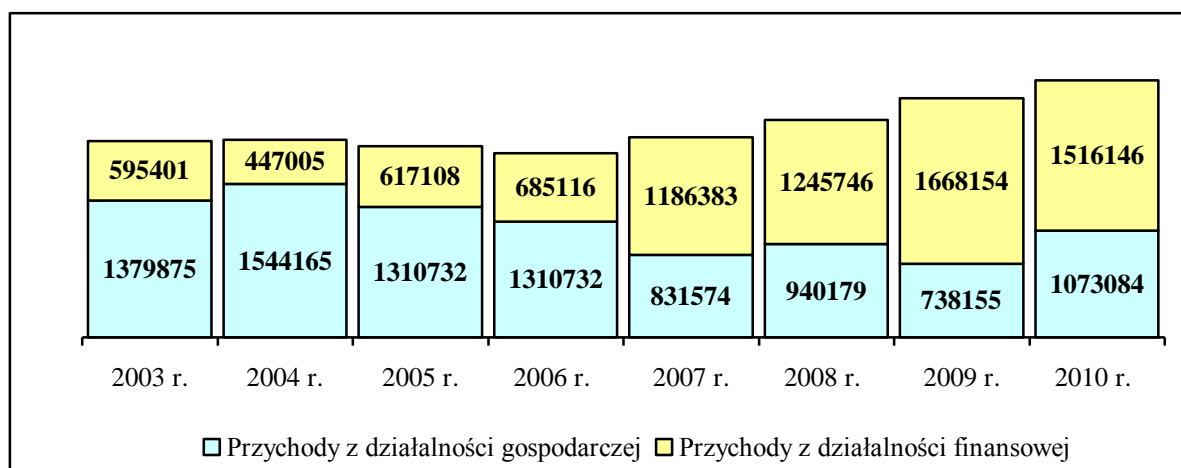
Łączne pożytki brutto z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy tych składników mienia Spółdzielni lub mienia stanowiącego jej współwłasność (współużytkowanie) wyniosły w 2010 r. **1.009.047,09 zł**, a z usługami Pogotowia Technicznego – **1.073.084,01 zł** i stosownie do postanowienia art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią po opodatkowaniu część zysku Spół-

dzielnicy z własnej działalności który na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może podlegać podziałowi w zakresie dotyczącym członków Spółdzielni.

Działalność finansowa Spółdzielni związana jest przede wszystkim z korzystnym z punktu widzenia jej interesów 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. 11.2. oraz 17¹².2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zob. rozdział 5.2.)

Łączna wartość pożytków uzyskanych z działalności finansowej i pozostałej Spółdzielni w 2010 roku, z uwzględnieniem pożytków o których mowa w rozdziale 5.2. wyniosła **1.516,145,72 zł** i przeznaczona została na zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości do podziału w zakresie dotyczącym członków Spółdzielni.

Rysunek 14 prezentuje tak ustalaną wysokość pożytków Spółdzielni w okresie ostatnich lat.



Rys .14 Pożytki z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w l. 2003 – 2010 (w 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. Zgodnie z uchwałą ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia pozostała część dochodów została przeznaczona na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, o czym mowa w art. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zmianami).

Powoduje to obniżenie przypadających na członków kosztów do rozliczenia w ramach opłat za lokale. W 2010 roku obniżenie takie, przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni, bez względu na rodzaj posiadanego przez nich prawa do lokalu wyniosło **0,35 zł** na miesiąc, przy uwzględnieniu wniosku Zarządu o podział zysku, o czym mowa w projekcie uchwały przedstawionej Walnemu Zgromadzeniu.

8) Windykacja należności za lokale

Spółdzielnia nie ma zobowiązań z tytułu kredytów lub pożyczek a wszystkie jej zobowiązania są związane z jej bieżącą działalnością i wynikają z normalnych różnic czasowych pomiędzy datą

powstania zobowiązania a jego realizacją wynikającą z umów, dostarczonych faktur lub innych dokumentów bądź z rezerwami obowiązkowo tworzonymi na podstawie przepisów prawa.

Natomiast stan należności wobec Spółdzielni wyniósł na koniec 2010 r. **3.756.705,21 zł** i jest szczegółowo zaprezentowany w bilansie.

Przeważającą większość tych należności stanowią zadłużenia jej mieszkańców związane z nie-terminowym regulowaniem bieżących, miesięcznych opłat za lokale mieszkalne.

Stan zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w Spółdzielni (tzw. zadłużenia czynszowe) wraz z zadłużeniami z tytułu opłaty za wodę i kanalizację oraz rozliczenia kosztów indywidualnych centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2010 r. przedstawia tabela 12. Wzrost zadłużeń na Koniec 2010 r. spowodowany jest głównie wliczeniem do zadłużeń bieżących sald wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania, nie korzystnego dla mieszkańców w 2010 r. – z łącznym wynikiem ujemnym w wysokości 1.155.209,10 zł.

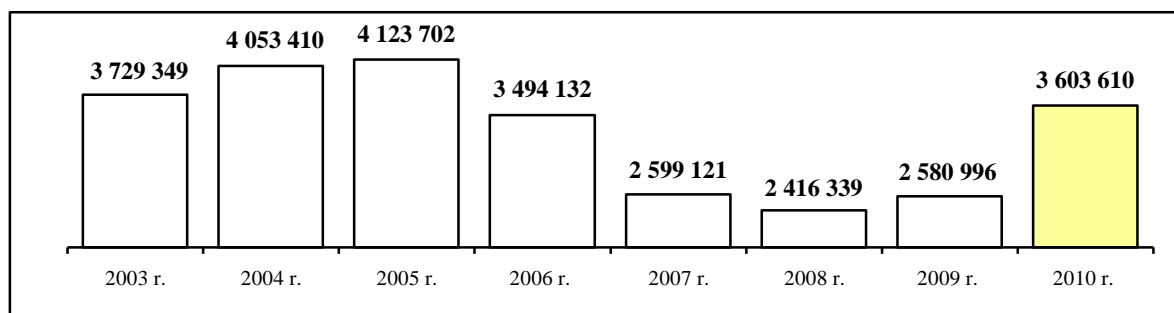
Kształtowanie się łącznej wysokości zadłużeń za lokale (oprócz lokali mieszkalnych także lokali użytkowych i garaży) w ostatnich latach prezentuje wykres na rysunku 15, natomiast rysunek 16 przedstawia udział zadłużonych lokali w łącznej ilości lokali Spółdzielni według stanu na koniec 2010 roku.

Procentowy wskaźnik zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w odniesieniu do sumy rocznych naliczeń opłat za lokale w całej Spółdzielni wyniósł narastająco na koniec 2010 roku 9,30%.

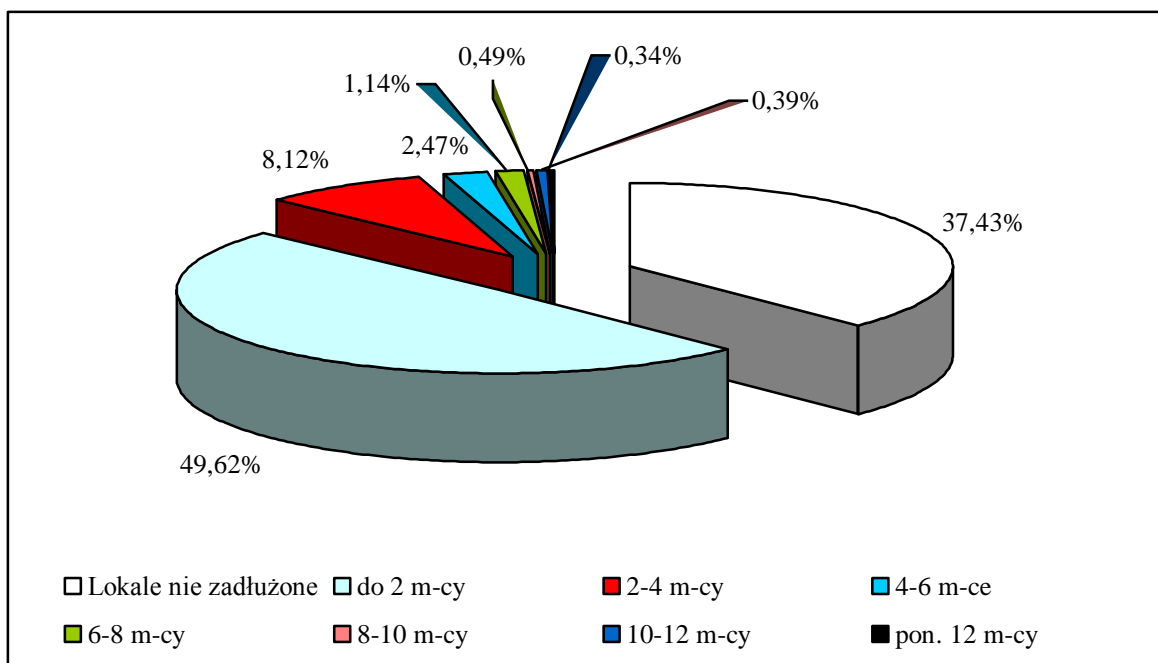
Tabela 12 *Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne na 31.12.2010 r.*

Zadłużenia bieżące	Zadłużenia sporne (w sądzie)	Zadłużenia Zasądzone	Razem
<i>w zł</i>	<i>w zł</i>	<i>w zł</i>	<i>w zł</i>
2.681.215,55	126.990,27	567.646,08	3.375.851,90

Koszty windykacji – a to koszty sądowe i komornicze – na koniec 2010 roku wyniosły 227.758,50 zł



Rys. 15 *Kształtowanie się zadłużeń za lokale w latach 2003- 2010 (razem z kosztami windykacji) w pełnych zł*



Rys. 16 Udział lokali zadłużonych w łącznej ilości lokali BSM na koniec 2010 r.

Działania windykacyjne Spółdzielnia organizuje we własnym zakresie, bez współdziałania z kancelariami prawnymi lub windykacyjnymi, gdyż windykacja jest dla Spółdzielni dość szczególnym i delikatnym zadaniem i nie powinna być powierzana Jej zdaniem poza Spółdzielnię. Dłużnik-spółdzielca jest przecież jednym z wielu Jej właścicieli a w swym ostatecznym rozmiarze windykowanie należności może doprowadzić w efekcie końcowym do pozbawienia go mieszkania. W tych warunkach nawet najłagodniej prowadzona windykacja może być odczuwana przez niego jako dotkliwa i powodować poczucie zagrożenia i niezasłużonej krzywdy. Z drugiej zaś strony utrzymywanie się wysokiego poziomu zadłużeń, zwłaszcza w warunkach działalności *non profit*, prowadzonej przez Spółdzielnię, w oczywisty sposób negatywnie wpływa na jej płynność finansową a poza tym jest nie do zaakceptowania przez pozostałych mieszkańców, płacących regularnie bieżące opłaty mieszkaniowe, gdyż faktycznie, poprzez występowanie zadłużeń, kredytuują oni dłużników.

Działania i procedury windykacyjne w Spółdzielni są realizowane w oparciu o przyjęty w 2003 roku i uzupełniony w 2008 roku *Program działań zmierzających do poprawy skuteczności działania w sferze uzyskiwania należności Spółdzielni za lokale mieszkalne oraz do udzielania pomocy członkom znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej w regulowaniu opłat za mieszkania*. Tabela 13 prezentuje niektóre działania Spółdzielni podejmowane na przestrzeni 2010 roku mające powstrzymać trend wzrostu zadłużeń za lokale mieszkalne.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Ilość</i>
Wszczęcie procedury wykreślenia ze Spółdzielni z powodu zadłużeń	15
Wnioski o wykreślenie ze Spółdzielni w związku z zadłużeniami	10
Wszczęcie lub podjęcie zawieszonych spraw sądowych o zapłatę	156
Wszczęcie egzekucji środków pieniężnych od dłużników na podstawie wyroków sądowych (wnioski do komornika)	128
Złożone w Spółdzielni i załatwione wnioski o ratalną spłatę zadłużenia w tym z tytułu rozliczenia c.o.	948
Wysłane wezwania do zapłaty	3.475
Uzyskane prawomocne nakazy zapłaty	69
Wznowienie zawieszonych postępowań komorniczych	25
Zapłata zadłużenia przed wyznaczonym terminem eksmisji	7

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Ilość</i>
Eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego	5
Eksmisja do lokalu socjalnego	4
Wystąpienia do komornika	175
Pozwy o eksmisję z zajmowanego lokalu	13
Uzyskane prawomocne wyroki eksmisyjne	9
Założenie księgi wieczystej dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	4
Ustanowienie hipoteki na lokalu własnościowym	37
Wykreślenie hipoteki w związku ze spłatą zadłużenia	5
Windykacja terenowa – negocjacje w mieszkaniu dłużnika	36
Wnioski do komornika o opis i oszacowanie majątku dłużnika	21
Wystąpienia do sądu o drugi tytuł wykonawczy	63
Licytacje mieszkań w ramach komorniczych egzekucji z nieruchomości	7
Wnioski o przejęcie mieszkań na własność po drugiej licytacji	1

Tabela 13 Działania windykacyjne podejmowane przez BSM w 2010 roku

Wysokość zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie była nigdy w Spółdzielni składnikiem kalkulacyjnym opłaty za lokal w poszczególnej nieruchomości, co oznacza, iż koszty zadłużenia z tytułu miesięcznych opłat za lokale nie są ponoszone przez regularnie płacących użytkowników lokali lub nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię. Tym niemniej utrzymywanie się zadłużeń w poszczególnych nieruchomościach może powodować okresowe zachwianie ich płynności finansowej.

Wysokość zadłużeń z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy wyniosła na koniec 2010 roku **172.244 zł** co stanowi 4,68 % sumy rocznych naliczeń czynszowych.



6. Kontrole Spółdzielni

W 2010 roku w Spółdzielni organa zewnętrzne przeprowadziły następujące kontrole:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Zabrze – kontrola prawidłowości naliczania i opłacania składek z ubezpieczenia społecznego – termin kontroli: 9 – 22.02.2010 r.
- Urząd Miejski w Bytomiu – Wydział Zarządzania Kryzysowego – kontrola realizacji zadań z zakresu obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego – termin kontroli: 26.04.2010 r.

Kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości w przedmiocie podlegającym badaniu.

W 2010 r. w ramach czynności kontrolno rozpoznawczych Państwowa Straż Pożarna przeprowadziła w Spółdzielni dwie kontrole, a to:

- w budynku mieszkalnym przy ul. Żeromskiego 29 – na wniosek mieszkańca;
- w Klubie Spółdzielczym „Relaks”.

Czynności zakończyły się wydaniem decyzji zabezpieczających.

W b.r. Spółdzielnia będzie poddana okresowej lustracji przeprowadzonej przez lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w którym jest zrzeszona.



7. Skargi i wnioski

W 2010 roku do Spółdzielni wpłynęło w formie pisemnej **86 skarg i wniosków**, w tym 12 zbiorowych. W tym samym czasie członkowie Zarządu oraz pracownicy wyznaczeni przez Zarząd do ich przyjmowania, przyjęli **165 protokolarnie zapisanych interwencji** ustnych, związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni oraz z innymi sprawami.

W porównaniu z 2009 rokiem:

- ilość skarg pisemnych – zmniejszyła się o 26 %;
- ilość interwencji ustnych składanych do protokołu – wzrosła o 2,5 %

Tematyka skarg pisemnych i interwencji ustnych dotyczyła głównie spraw remontowych i eksploatacyjnych zajmowanych lokali, uciążliwego zachowania się innych mieszkańców oraz rozliczenia kosztów i przychodów nieruchomości a także rozliczenia centralnego ogrzewania i wody.

W tym samym okresie roku do Spółdzielni wpłynęło **5.812 pism** rejestrowanych centralnie, zaś ze Spółdzielni wysłano **14.256 pism**. Wpłynęło także 2.970 faktur za roboty i usługi, przy czym duża ich część dotyczyła usług kompleksowych realizowanych na rzecz kilku lub kilkudziesięciu nieruchomości ewidencyjnych.

W celu przyspieszenia obiegu korespondencji pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami oraz w celu zmniejszenia kosztów obsługi pocztowej, w 2010 r. tam, gdzie to było możliwe, pracownicy Spółdzielni lub jej zleciodawcy doręczali członkom korespondencję osobiście. Szerzej stosuje się także w takiej korespondencji pocztę elektroniczną.



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

W oparciu o przepisy ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223) Spółdzielnia jest zobowiązana do corocznego sporządzania sprawozdania finansowego składającego się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów środków pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz dodatkowych informacji i objaśnień. Do sprawozdania finansowego dołącza się także niniejsze sprawozdanie z działalności.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest corocznie badane przez biegłego rewidenta i stanowi odrębny dokument podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Badanie sprawozdania finansowego za 2010 rok przeprowadzało Biuro Usług Finansowo-Księgowych „BUFIKS” Sp. z o.o. w Katowicach.

Sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta jest wyłożone do wiadomości członków Spółdzielni w biurze Zarządu oraz w administracjach Spółdzielni w terminach prawem oznaczonych.

Poszczególne dokumenty składające się na sprawozdanie finansowe za 2010 rok przedstawiają się w swym wymiarze rachunkowym następująco:

- Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2010 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów sumą 78.584.653,36 zł;
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2010 zamknął się zyskiem netto w wysokości 1.952.433,41 zł;
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2010 wykazało wartość kapitału własnego na koniec okresu w wysokości 64.530.009,69 zł;
- Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2010 wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych o 789.274,46 zł.

Biegły rewident ocenił, że w 2010 roku działalność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona była prawidłowo i zgodnie z przepisami ustaw oraz z postanowieniami Statutu.

Wskaźniki charakteryzujące standing finansowy Spółdzielni na tle ostatnich trzech lat prezentuje Tabela 14.

Tabela 14 Wskaźniki finansowe BSM

<i>L.p.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2007 r.</i>	<i>2008 r.</i>	<i>2009 r.</i>	<i>2010 r.</i>
1	Wskaźnik płynności finansowej	1,8	1,9	1,8	1,7
2	Szybkość obrotu należności w dniach	24	20	21	30
3	Szybkość obrotu zobowiązań w dniach	52	42	45	52
4	Poziom zadłużenia w % (Zobowiązania / suma bilansowa)	10,1	12,4	15,8	17,9
5	Trwałość struktury finansowania w % (kapitał własny/suma bilansowa)	88,9	86,3	84,2	82,1
6	Zysk netto w zł	1.646.393,75	1.594.989,33	1.801.132,72	1.952.433,41

Zaznaczyć tutaj należy, iż wskaźniki, w których dzielną lub dzielnikiem jest kapitał własny lub suma bilansowa, obejmująca ten kapitał, uległy nieznacznemu pogorszeniu ze względu na zmniejszenie kapitału własnego w pasywach Spółdzielni, o czym mowa m.in. w rozdziale 5.2.



9. Informacje pozostałe

W 2010 roku występowały nadal zdarzenia oraz okoliczności istotnie i w niekorzystny sposób wpływające na działalność Spółdzielni. Mają one wymiar prawny, społeczny i ekonomiczny. Wprowadzone w latach poprzednich kolejne zmiany w ustawach określających działalność spółdzielni mieszkaniowych narażyły i narażają je, a w ich liczbie i Bytomską Spółdzielnię Mieszkaniową na dodatkowe wydatki związane z potrzebą realizacji zmienianych wciąż przepisów, przy braku możliwości odzyskania tych wydatków, narażają ponadto Spółdzielnię jako organizację gospodarczą na ryzyko wyzbywania się jej majątku trwałego bez stosownej rekompensaty finansowej. Ryzyko to zostało zwiększone Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 r. orzekającym względną niezgodność przepisów w tym zakresie z Konstytucją RP, który – jak się okazało, nie stanowił dla ustawodawcy okoliczności determinującej konieczność zmiany złego prawa.

Podmioty gospodarcze, a do takich zaliczają się spółdzielnie mieszkaniowe, oczekują od ustawodawcy głównie stabilności, stałości i pewności regulacji prawnej, a także zapewnienia równych warunków konkurowania na rynku zarządzania nieruchomościami z innymi podmiotami, co w przypadku ustaw i innych przepisów normujących działalność spółdzielni mieszkaniowych, od lat nie jest zachowywane. Niepewność co do zasad funkcjonowania na rynku i nierówność szans, o której była mowa, może się pogłębić, w związku choćby z kolejnymi zapowiadanymi propozycjami zmian w ustawach regulujących ich działalność. Jako zagrożenie dla działalności Spółdzielni może się także pojawić wzrost oczekiwań społecznych, nie uwzględniający realiów ekonomicznych otoczenia, w którym Spółdzielnia działa, a także rozbieżności w poglądach na podział kosztów utrzymania i eksploatacji.

Pomimo to aktualna i przewidywana na najbliższy rok sytuacja finansowa Spółdzielni jest i powinna być stabilna i dobra. Przewiduje się, z zastrzeżeniami o których była wyżej mowa, dalszy zrównoważony rozwój Spółdzielni, związany z realizacją dotychczasowej strategii niskiego kosztu, kierunków działalności oraz programów działania.

BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD