

PROTOKÓŁ nr 1 / 2021
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 21 stycznia 2021 roku

Obecni:

- | | |
|---------------------|-----------------------------------|
| - Piotr Bula | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Beata Langosz | – Zastępca Przew. Rady Nadzorczej |
| - Bernadeta Drzyzga | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| - Joanna Kobyłka | – Członek Rady Nadzorczej |
| - Jerzy Lach | – Członek Rady Nadzorczej |
| - Bożena Murek | – Członek Rady Nadzorczej |
| - Marian Sitko | – Członek Rady Nadzorczej |
| - Anna Szwed | – Członek Rady Nadzorczej |

oraz:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Andrzej Panek | – Prezes Zarządu BSM |
| - Małgorzata Adamczewska | – Wiceprezes Zarządu BSM |
| - Piotr Luksa | – Radca Prawny z Kancelarii Prawnej M. Pawełczyk |
| - Bożena Żychowska | – Kierownik Działu Organizacyjnego |
| - Renata Rubin-Kaniuk | – Protokolantka |

Posiedzenie Rady Nadzorczej (w dalszej treści „RN”) - z zachowaniem obostrzeń, mających na celu zapobieganie rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 - odbyło się w Spółdzielczym Klubie „Sezam”.

*W treści protokołu wynik głosowania podawany w nawiasach, oznacza kolejno:
 ilość Członków Rady Nadzorczej biorących udział w głosowaniu;
 głosy „za”; „przeciw” i „wstrzymujące”.*

Materiały będące przedmiotem obrad zostały złożone w dokumentach Rady Nadzorczej BSM.

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Informacja o stanie realizacji uchwał i wniosków przyjętych przez Radę Nadzorczą na poprzednim posiedzeniu.
4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe. Podjęcie stosownych uchwał.
5. Zapoznanie się z dokumentacją dotyczącą lustracji pełnej działalności Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2017, 2018 i 2019.
6. Zapoznanie się z PLANEM PRACY ZARZĄDU BSM NA ROK 2021.
7. Dyskusja w sprawie wniosku Zarządu dot. udzielenia Pełnomocnictwa Zarządu Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Sezam” - Pani Izabeli Kozak.
8. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w grudniu 2020 r.;
 - 2) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.
9. Wolne głosy i wnioski.

Ad 1)

Przew. RN odczytał proponowany porządek obrad, który został przyjęty (6 = 6 / 0 / 0).

Ad 2)

Do Protokołu numer 13/2020 z posiedzenia RN odbytego 17 grudnia 2020 r. nie wniesiono poprawek.

Protokół został przyjęty (6 = 6 / 0 / 0).

Ad 3)

Przew. RN - P. P. Bula - poinformował, że w trakcie posiedzenia RN odbytego 17 grudnia 2020 r., Rada podjęła 7 uchwał, jn.:

Uchwałę nr 46 / 2020 w sprawie zatwierdzenia „ZAŁOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO BSM NA 2021 ROK” - uchwała w trakcie realizacji;

Uchwałę nr 47 / 2020 w sprawie zatwierdzenia „PLANU REMONÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM NA ROK 2021” - uchwała w trakcie realizacji;

Uchwałę nr 48 / 2020 w sprawie zatwierdzenia „ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM NA 2021 ROK” - uchwała w trakcie realizacji;

Uchwałę nr 49 / 2020 w sprawie zatwierdzenia „REGULAMINU ORGANIZACYJNEGO BSM” oraz „SCHEMATU ORGANIZACYJNEGO i PLANU ETATÓW BSM” - uchwała weszła w życie z dniem 01 stycznia 2021 r.;

Uchwałę nr 50 / 2020 w sprawie zatwierdzenia „REGULAMINU OKREŚLAJĄCEGO ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO” - uchwała weszła w życie z dniem 01 stycznia 2021 r.;

Uchwałę nr 51 / 2020 w sprawie zatwierdzenia „REGULAMINU OKREŚLAJĄCEGO ZASADY ROZLICZEŃ CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA OGRZEWNIE LOKALI I BUDYNKÓW ORAZ PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ DOSTARCZANEJ CENTRALNIE DO BUDYNKÓW W BSM” - uchwała weszła w życie z dniem 01 stycznia 2021 r.;

Uchwałę nr 52 / 2020 w sprawie zatwierdzenia „PLANU PRACY RADY NADZORCZEJ BSM NA 2021 ROK” - uchwała w trakcie realizacji.

Ad 4)

Nie wpłynęły żadne wnioski w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, wobec czego **Przew. RN** - przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

Ad 5)

Członkowie RN otrzymali kserokopię listu polustracyjnego, który 29 grudnia 2020 r. wpłynął do Spółdzielni z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej

w Katowicach (RZRSM), po przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2017, 2018 i 2019.

Wcześniej, tj. 17 grudnia 2020 roku Lustrator RZRSM - **Pani Stefania Leks** - przedstawiła Zarządowi sporządzony na tę okoliczność protokół, który po omówieniu został przez Zarząd podpisany.

Jeden z egzemplarzy protokołu przekazany został Radzie Nadzorczej.

W liście polustracyjnym, w oparciu o w/wym. protokół, RZRSM stwierdził między innymi - cyt.: „/.../ w oparciu o syntetyczną ocenę wyników badania lustracyjnego za lata 2017 - 2019 oraz całokształt ustaleń zawartych w protokole z lustracji, nie jest wymagane formułowanie wniosków polustracyjnych. /.../”.

Prezes Zarządu - przedstawił ponadto informację o przebiegu lustracji, zatrzymując się na niektórych podlegających kontroli zagadnieniach, podkreślając przy tym, że ilość sprawdzonych przez Panią Lustrator dokumentów była imponująca.

Do przedstawionych informacji nie było pytań.

Rada Nadzorcza przyjęła informacje zawarte w protokole z lustracji. Równocześnie, stosownie do art. 93 § 4 ustawy “Prawo spółdzielcze”, informację o wynikach lustracji, RN przedstawi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Ad 6)

Członkowie RN otrzymali „PLAN PRACY ZARZĄDU NA 2021 ROK”, który na podstawie § 4 ust 3 „Regulaminu Zarządu BSM” Zarząd przedstawił do wiadomości RN.

Prezes Zarządu - w uzupełnieniu poinformował o priorytetach, tj.: poprawa stanu technicznego instalacji gazowych, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych oraz ponowny proces termomodernizacji zasobów.

W trakcie dyskusji poruszono następujące kwestie:

P. M. Sitko - zwrócił się z pytaniem dot. możliwości pozyskania przez Spółdzielnię nieruchomości w zarządzanie.

Prezes Zarządu - wyjaśnił, że przeprowadzona w tym zakresie analiza pozwoliła ustalić, iż działania te nie do końca są uzasadnione zważywszy na to, że roszczenia wspólnot mieszkaniowych są niewspółmiernie wysokie w stosunku do zysków, jakie są możliwe do osiągnięcia w tym zakresie.

P. B. Murek - zwróciła się z wnioskiem o omówienie zagadnienia możliwych do uzyskania przez Spółdzielnię „środków zewnętrznych”.

Wyjaśnień udzielił **Prezes Zarządu** - zwracając uwagę między innymi na 13 budynków podłączonych do sieci c.o. budynków, które pierwotnie ogrzewanych było paliwem stałym oraz o uzyskanych przez Spółdzielnię środkach pomocowych przy wymianie wind (częściowo umorzone środki - po spłacie połowy kredytu). Obecnie przed Spółdzielnią jest jeszcze likwidacja powłok azbestowych w budynku przy ul. Ostatniej. Podkreślił, że trudno pozyskać środki z województwa z uwagi na fakt, iż zasoby Spółdzielni zostały już ocieplone.

Przew. RN - P. P. Bula zwrócił się do Zarządu, aby zanim Spółdzielnia zdecyduje się na przyjęcie w zarządzanie jakiejś wspólnoty mieszkaniowej, informację w tym zakresie przedstawić RN. Ponadto - jak podkreślił - w dalszym ciągu należy zwracać uwagę na dbałość o właściwą jakość realizowanych przez wykonawców prac remontowych oraz informować mieszkańców o konieczności zgłaszania wniosków w przypadku planowanej przez nich wymiany np. pieca itp., w celu uzyskania warunków, na jakich prace te mogą zostać wykonane.

Prezes Zarządu - przypomniał, że jeśli chodzi o prace instalacyjne, zarówno rozpoczęcie, realizacja, jak i odbiór po wymianie dokumentowany jest poprzez między innymi wykonywane zdjęcia. Jest to tym bardziej uzasadnione, że ostatnio w wyniku awarii **znaleziono przypadek** sprzed kilku lat nieruchomości, w której okazało się, że zamiast dwóch pionów - wymieniony został tylko jeden pion.

Poinformował także, że zasady dotyczące możliwości przystępowania do remontów w lokalach mieszkalnych zostały szczegółowo opisane w jednym z numerów gazety BSM „Strzecha”. Od 01.02.br. dodatkowo raz w tygodniu będzie przeprowadzana kontrola stanu czystości klatek schodowych, potwierdzana w specjalnie prowadzonym na tę okoliczność rejestrze.

Przew. RN - P. P. Bula zwrócił się o przedstawienie planów organizacji Spotkań z Mieszkańcami.

Prezes Zarządu - wyjaśnił, że spotkania z Mieszkańcami będą organizowane, jeśli tylko będzie to możliwe ze względów epidemiologicznych. Ponadto poinformował, że wraz z przesyłanymi w połowie lutego rozliczeniami z tytułu wody i odprowadzania ścieków, będą rozsyłane do Mieszkańców także ankiety z prośbą o dokonanie oceny działań Spółdzielni. Jak stwierdził, wypełnione ankiety pozwolą na dokonanie oceny jakości działania pracowników.

Radca Prawny P. P. Luksa - dodatkowo poinformował, iż zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, nie ma możliwości organizowania spotkań z Mieszkańcami.

W odniesieniu do zapisu w *PLANIE PRACY ZARZĄDU NA 2021 ROK* dot. organizacji spotkań z Mieszkańcami, biorąc pod uwagę obecne ograniczenia w tym zakresie, **P. B. Murek** zasugerowała, żeby w tym miejscu wpisać wykonywanie ankiet w celu ustalenia opinii Mieszkańców na temat działalności Spółdzielni.

Prezes Zarządu - poinformował, że Zarząd w taki właśnie sposób będzie pozyskiwał opinię Mieszkańców na temat jakości działalności służb Spółdzielni w zakresie remontów, porządku i stanu estetycznego zasobów.

Dyskusja została zakończona stwierdzeniem, że RN przyjęła *PLAN PRACY ZARZĄDU NA 2021 ROK* do wiadomości.

Ad 7)

W piśmie z 12 stycznia 2020 r. Zarząd wystąpił do RN z wnioskiem o wyrażenie zgody na udzielenie Pełnomocnictwa Zarządu **Pani Izabeli Kozak** - która od dnia 01 stycznia 2021 r. została Kierownikiem Spółdzielczego Klubu „Sezam”.

Prezes Zarządu poinformował o przebiegu pracy zawodowej **Pani Izabeli Kozak**, przypomniał, że wszyscy kierownicy poszczególnych jednostek organizacyjnych są Pełnomocnikami Zarządu, co ułatwia organizację pracy, informując równocześnie, że **Pani Kozak** została kierownikiem tej placówki w związku z rozwiązaniem umowy o pracę (przejście na emeryturę) przez poprzednią kierowniczkę klubu.

W wyniku głosowania (8 = 8 / 0 / 0) RN przyjęła:

W N I O S E K nr 1 / 2021

w sprawie wyrażenia przez Radę Nadzorczą
zgody na udzielenie przez Zarząd BSM
PEŁNOMOCNICTWA ZARZĄDU Pani Izabeli KOZAK,
Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Sezam”.

Ad 8)

Zgodnie z przyjętymi zasadami **Członkowie RN** otrzymali pisemną informację Zarządu BSM w sprawie działalności Spółdzielni w grudniu 2020 roku wraz z załącznikami obrazującymi stan zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz przedstawiającymi informację o realizowanych w Spółdzielni działaniach windykacyjnych. Informacja jw. została złożona w dokumentacji RN.

W uzupełnieniu **Prezes Zarządu**:

- szerzej omówił stan w zakresie skuteczności windykacji, podkreślając, że - pomimo trudnej sytuacji spowodowanej COVID-19 i pomimo braku bezpośredniego kontaktu pracowników *DZIAŁU OPŁAT ZA LOKALE I WINDYKACJI* z dłużnikami - skuteczność windykacji utrzymuje się na wysokim, satysfakcjonującym poziomie;
- poinformował, że z powodu trudności organizacji przetargów ze względu na trwającą pandemię koronawirusa, Zarząd wraz ze służbami Spółdzielni zainicjował prowadzenie negocjacji z wykonawcami w celu uzyskania ofert na wykonanie tegorocznych zakresów prac remontowych, przy utrzymaniu obowiązujących w ubiegłym roku stawek;
- poinformował, że przy sprzyjających warunkach atmosferycznych zaktywizowane zostaną prace zespołu powołanego w celu koordynacji prac związanych z organizacją terenów zielonych i tzw. małej architektury w zasobach Spółdzielni;
- poinformował także, że we wszystkich administracjach opisane zostaną podwórka gospodarcze (przyporządkowanie boksów do poszczególnych nieruchomości).

Ad 9)

W punkcie „Wolne głosy i wnioski” - w nawiązaniu do wniosków zgłoszonych w trakcie poprzedniego posiedzenia RN, tj.: **P. M. Sitko** dot. zmiany organizacji ruchu na ul. Mazurskiej, na ruch jednokierunkowy, **Prezes Zarządu** poinformował, że Spółdzielnia zainicjowała działania w tym zakresie.

Równocześnie poinformował, że z użytkownikiem lokali użytkowych w pawilonie przy ul. Chorzowskiej 27c doprecyzowane zostały kwestie związane z dostępem do miejsca postojowego umożliwiającego dostawę towarów itp. potrzeby.

Ponadto:

- **P. M. Sitko** - w kontekście zdarzenia, jakie miało miejsce w budynku przy ul. Mazurskiej 5 (napad na jedną z Mieszkanek), zgłosił wniosek o zamontowanie kamer w budynkach, w celu podniesienia bezpieczeństwa Mieszkańców.
- Do wniosku ustosunkował się **Prezes Zarządu**, wyjaśniając, że montaż kamer może nastąpić na wniosek większości posiadaczy praw do lokali w danej nieruchomości;
- **P. P. Bula** - wyraził obawę, że nawet przy uzyskaniu ponad 50% zgodzie Mieszkańców, jedna kamera może nie wystarczyć, a więcej kamer, to także większy koszt przedsięwzięcia dla Mieszkańców.
- **P. M. Sitko** - zwrócił uwagę na duże zwroty należności z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania Mieszkańcom, którzy najczęściej nie dogrzewają swoich mieszkań, przez co najczęściej w mieszkaniach tych występuje zagrzybienie ścian. Ponadto zasugerował, by to Walne Zgromadzenie „narzuciło” wymóg objęcia monitoringiem budynków mieszkalnych.

- **P. Mec. P. Luksa** objaśnił wymogi dopuszczające montażu kamer w częściach wspólnych nieruchomości, podkreślając przy tym, że Walne Zgromadzenie nie posiada kompetencji „narzucenia” takiego rozwiązania.
- **Prezes Zarządu** - w nawiązaniu do kwestii notorycznego niedogrzewania mieszkań przez samych Mieszkańców wyjaśnił, iż Spółdzielnia stara się na bieżąco informować o zasadach właściwego eksploataowania mieszkań - w tym także o właściwym korzystaniu z głowic termostatycznych. Jak podkreślił - w postępowaniach sądowych - sądy coraz częściej wydają orzeczenia, w których Mieszkańcy zobowiązani są do uzupełnienia nieadekwatnie niskich należności z tytułu ogrzewania.
- **P. B. Murek** - stwierdziła, że miała uwagi do protokołu z poprzedniego posiedzenia RN w zakresie dotyczącym wprowadzania zmian opłat za lokale oraz w zakresie „Schematu Organizacyjnego i Planu Etatów BSM”, których w związku ze spóźnieniem nie zdołała zasygnalizować.
Wyjaśnień w tym zakresie udzielił **Prezes Zarządu**, natomiast **Przew. RN** - poinformował, że protokół z posiedzenia RN odbytego 17 grudnia 2020 r. przyjęto 6 głosami „za”.

W nawiązaniu do pytania **P. J. Kobyłki**, z jakim zwróciła się w trakcie poprzedniego posiedzenia RN, **Radca Prawny P. P. Luksa** omówił opinię własnego autorstwa dotyczącą składu osobowego RN, po rezygnacji jednego z Członków RN wybranego na kadencję 2019 - 2022 (treść opinii jw. zawarta w piśmie *Kancelarii Radcy Prawnego M. Pawełczyk* z dnia 12.01.2021 roku autorstwa P. Luksy została przekazana wszystkim Członkom RN; opinia została złożona także w dokumentacji RN).

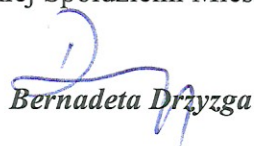
P. J. Kobyłka - w imieniu części Mieszkańców i własnym podziękowała za zrealizowanie wzorcowego podwórka gospodarczego dla potrzeb Mieszkańców nieruchomości, w której mieszka. Zawniosowała równocześnie o rozważenie możliwości montażu w podwórku gospodarczym energooszczędnego oświetlenia z czujnikiem ruchu.

Prezes Zarządu - skonstatował, że temat jest wart rozważenia. W najbliższym czasie w kilku podwórkach gospodarczych Spółdzielnia postara się zamontować tego typu oświetlenie na próbę.

P. A. Szwed - poinformowała Członków RN, że w oparciu o uzyskane od RN upoważnienie, zapoznała się z fakturami dotyczącymi poniesionych przez Spółdzielnię kosztów związanych z zapobieganiem rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19, dziękując równocześnie za umożliwienie wglądu do faktur.

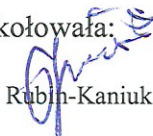
Wobec braku innych spraw wniesionych, **Przew. RN** - zakończył posiedzenie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Bernadeta Drzyzga

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Piotr Bula

Protokołowała:

Renata Rubin-Kaniuk