

PROTOKÓŁ nr 11 / 2021
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 18 listopada 2021 roku

Obecni:

- Piotr Bula – Przewodniczący Rady Nadzorczej
 - Joanna Kobyłka – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
 - Bernadeta Drzyzga – Sekretarz 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
 - Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego
 - Piotr Luksa – Radca Prawny z Kancelarii Radcy Prawnego dr hab. M. Pawełczyk
 - Renata Rubin-Kaniuk – Protokolantka

Posiedzenie Rady Nadzorczej (w dalszej treści „RN”)
odbyło się z zachowaniem obostrzeń i zasad, mających na celu zapobieganie
rozprzestrzenianiu się koronawirusa COVID-19.

*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) Dyskusja w sprawie wykonania:
 - 1) PLANU FINANSOWEGO BSM za III kw. 2021 r.;
 - 2) RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW BSM za III kw. 2021 r.Podjęcie stosownych uchwał.
- 6) Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii dla Członków Zarządu BSM za III kwartał 2021 r.:
 - 1) PREZESA ZARZĄDU – P. Andrzeja Panka;
 - 2) WICEPREZESA ZARZĄDU – P. Małgorzaty Adamczewskiej.
- 7) Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytów z przeznaczeniem na termomodernizację budynków - zmiana Uchwały nr 23/2021 RN podjętej 15.07.2021 r.

- 8) Dyskusja w sprawie wniosku Zarządu dot. udzielenia Pełnomocnictwa Zarządu: Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Relaks” - Pani Patrycji Mucha.
- 9) Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 10) Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w październiku 2021 r.;
 - 2) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.
- 11) Wolne głosy i wnioski.

Ad 1)

Do zaproponowanego porządku obrad nie było uwag.
Porządek obrad został przyjęty (7 = 7 / 0 / 0).

Ad 2)

Do projektu protokołu nr 10/2021 z posiedzenia RN odbytego 21 października 2021 r. nie zgłoszono uwag.
Protokół ten został przyjęty (7 = 7 / 0 / 0).

Ad 3)

Przew. RN - przypomniał, że w trakcie plenarnego posiedzenia odbytego w dniu 21 października 2021 r. RN podjęła dwie uchwały o numerach 34/2021 i 35/2021 dotyczące:

- zatwierdzenia „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasad zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienia własności lokali na członka” - Uchwała weszła w życie (regulamin zamieszczono na stronie internetowej Spółdzielni);
- obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej (dot. terenu nieruchomości garażowej przy ul. Chorzowskiej - tzw. garaże DOKP) - Uchwała weszła w życie.

Przew. RN odczytał pismo Zarządu z 05.11.2021 r. skierowane do _____, zam. przy ul. _____ (znak: NO/5768/5466/2021), w odpowiedzi na wystąpienie z 06.10.2021 r., które w/wym. skierowała równocześnie do Zarządu i do RN, dot. zapowietrzania się kaloryferów w zajmowanym lokalu mieszkalnym.
RN przyjęła powyższe do wiadomości.

Ad 4)

Przew. RN poinformował, że w sprawach członkowsko-mieszkaniowych do BSM 10.11.2021 roku wpłynęło pismo z 08.11.2021 r., które _____, zam. przy ul. _____ (w/wym. nie jest Członkiem BSM; jedynym właścicielem prawa odrębnej własności do tego lokalu i Członkiem BSM jest _____) - w sprawie rozliczenia należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków za I półrocze 2021 r.
Wyjaśnień w tej sprawie udzielił **Prezes Zarządu**, który poinformował o dotychczasowej korespondencji prowadzonej w wyżej wymienionym zakresie przez Spółdzielnię w tej sprawie

oraz rozmów, w trakcie których została pouczona między innymi o tym, że z wnioskiem w tej sprawie powinien wystąpić posiadacz prawa do tego lokalu. Ponadto wyjaśnił przyczynę rozbieżności w odczytach wskazań wodomierza (błąd odczytu wykonanego zdalnie, skorygowany do faktycznego odczytu wykonanego przy wymianie wodomierza). Następnie **Przew. RN** odczytał projekt odpowiedzi na pismo , które RN skieruje do Członka Spółdzielni, posiadacza prawa do lokalu -
Do projektu pisma nie było uwag; RN zaakceptowała jego treść.

Ad 5 pkt 1 i pkt 2)

W oparciu o materiały dostarczone Członkom RN, informacje dot. realizacji PLANU FINANSOWEGO oraz PLANU REMONTÓW ZASOBÓW za III kw. 2021 r. przedstawił **Prezes Zarządu**.

Równocześnie **Pani Wiceprezes Zarządu** prezentowała na ekranie przygotowaną w zakresie w/wym. zagadnień dane cyfrowe i zdjęcia obrazujące wynik zrealizowanych zadań.

Prezes Zarządu szerzej omawiał między innymi zagadnienia dot. wymiany dźwigów osobowych; docieplania stropodachów, a przede wszystkim termomodernizacji.

Poinformował, że po remoncie balkonów przy ul. Wyzwolenia, odnowiona została także część elewacji budynku.

Poinformował także, że dla poprawy estetyki i zapewnienia porządku, zostało zlecone czyszczenie śmietników.

Podkreślił, że pomimo utrudnień spowodowanych koronawirusem Covid-19, wynik finansowy Spółdzielni na lokalach użytkowych i na garażach, uznać należy za satysfakcjonujący. Podobnie, jeśli chodzi o działalność klubów, w których obserwuje się dużą aktywność poszczególnych sekcji.

Przekazał **Czł. RN** podziękowania w imieniu **P. Ewy Grzelczak**, byłej Kier. Spółdzielczego Klubu „Relaks”.

Podsumowując **Prezes Zarządu** zwrócił uwagę, że generalnie w zakresie wyników finansowych, nie ma przekroczeń - wyniki mieszczą się w limitach (za III kwartały 2021 r. wykonanie do 75% prognozowanych wielkości).

W dyskusji omawiano między innymi kwestie związane z kosztami wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych i deszczowych. Zwracano uwagę między innymi na specyficzną konstrukcję pionów wodno-kanalizacyjnych w niektórych budynkach (jeden pion zasila dwa mieszkania); konieczność zmiany pierwotnych połączeń armatury sanitarnej w niektórych mieszkaniach, co generuje wyższe koszty, podobnie jak konieczność budowy dodatkowego zbiornika retencyjnego, mającego na celu zapobieżenie zalewania terenu (dot.).

Przew. RN odczytał projekty uchwały, po czym zarządził głosowania. RN podjęła uchwały jn.:

U c h w a ł a nr 36 / 2021

w sprawie

wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM za III kw. 2021 r.

(7 = 7 / 0 / 0).

U c h w a ł a nr 37 / 2021

w sprawie

wykonania RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW za III kw. 2021 r.

(7 = 7 / 0 / 0).

Ad 6)

Przew. RN zwrócił się do Członków Zarządu oraz obsługi technicznej o opuszczenie sali obrad.

Po powrocie w/wym. na salę, **Przew. RN** poinformował, że RN podjęła dwie uchwały:

Uchwała nr 38 / 2021

w sprawie

przyznania premii za III kw. 2021 r. Prezesowi Zarządu, **P. Andrzejowi Panek**

(7 = 7 / 0 / 0).

Uchwała nr 39 / 2021

w sprawie

przyznania premii za III kw. 2021 r.

Wiceprezesowi Zarządu, **P. Małgorzacie Adamczewskiej**

(7 = 6 / 0 / 1).

Ad 7)

Prezes Zarządu przedstawił wniosek Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytów z przeznaczeniem na termomodernizację budynków i zmiany Uchwały nr 23/2021 RN podjętej 15.07.2021 r.

Poinformował, że w stosunku do brzmienia tej uchwały w dniu podjęcia - w treści wyszczególniono jedynie budynki przy ul. Witeczaka 33, 39 i 41; obecny projekt uchwały dotyczy poszerzenia w/wym. adresów o budynek przy ul. Ostatniej 2 A - D.

Podkreślił równocześnie, że jest to ostatni budynek w zasobach Spółdzielni, w którym występują materiały zawierające azbest. Biorąc pod uwagę stały wzrost cen materiałów budowlanych i usług, a przede wszystkim potrzebę usunięcia materiałów zawierających azbest oraz chęć przeprowadzenia termomodernizacji, mającej na celu poprawę efektywności cieplnej budynku, istnieje potrzeba szybkiego przystąpienia do realizacji tego przedsięwzięcia.

Prezes Zarządu przypomniał, że Walne Zgromadzenie w 2018 roku podjęło uchwałę, wyrażając zgodę na zaciągnięcie kredytu m. in. w zakresie dot. ul. Ostatniej 2 a-d.

Nie było pytań. RN podjęła uchwałę jn.:

Uchwała nr 40 / 2021

w sprawie

wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytów z przeznaczeniem
na termomodernizację budynków

- zmiany Uchwały nr 23/2021 RN podjętej 15.07.2021 r.

(7 = 7 / 0 / 0).

Ad 8)

Przew. RN odczytał wniosek Zarządu dotyczący udzielenia Pełnomocnictwa Zarządu: Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Relaks” - **Pani Patrycji Mucha**.

Prezes Zarządu przypomniał, że **P. Patrycja Mucha** z dniem 01 listopada 2021 r. zastąpiła na stanowisku Kierownika Spółdzielczego Klubu „Relaks” **P. Ewę Grzelczak**.

RN przyjęła wniosek jn.:

WNIOSEK nr 5 /2021

w sprawie wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody
na udzielenie przez Zarząd BSM PEŁNOMOCNICTWA ZARZĄDU
– **Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Relaks” - P. Patrycji Mucha.**

(7 = 7 / 0 / 0).

Ad 9)

Przew. RN przedstawił projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (WZ).

Głos zabrał **Prezes Zarządu**, który podkreślił, że sugerowany podział, to - podobnie jak w latach poprzednich - podział na pięć części WZ. W obecnym projekcie poszczególne części WZ obejmują Członków posiadających prawa do lokali w zasobach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, zlokalizowanych na terenach poszczególnych pięciu administracji BSM.

W tym miejscu omówione zostały przez **Radcę Prawnego - P. P. Lukę** obecne uwarunkowania prawne w zakresie dotyczącym ograniczeń spowodowanych pandemią koronawirusa COVID-19, terminów związanych z ewentualną możliwością zwołania WZ, jak również w zakresie dotyczącym kadencji RN (zgodnie ze Statutem, RN do końca roku dokonuje przyporządkowania Członków do poszczególnych części WZ).

Prezes Zarządu poinformował, że z chwilą, kiedy zwołanie WZ będzie możliwe, Spółdzielnia na pewno będzie do tego przygotowana, przygotowane będą także wszelkie niezbędne dokumenty. Przypomniał, że sprawozdawczość, która musi zostać przedstawiana na najbliższym WZ, będzie dotyczyła aż dwóch lat - będzie to sprawozdawczość za rok 2020 i za rok 2021 (sprawozdania finansowe; sprawozdania Zarządu z działalności, uchwały w tym zakresie, uchwały dot. udzielenia absolutorium Członkom Zarządu i inne wynikające z obowiązujących przepisów). Zapewnił przy tym, że gdy tylko sytuacja epidemiczna pozwoli, Zarząd planuje odbycie wszystkich pięciu części WZ w drugiej dekadzie maja 2022 roku. Poinformował, że uzyskano już w tym zakresie wstępną zgodę dyrekcji Szkoły Podstawowej Specjalnej nr 2, przy ul. Arki Bożka 21 w Bytomiu, w której odbywały się wszystkie części WZ w 2020 roku.

RN podjęła uchwałę jn.

Uchwała nr 41 / 2021

**w sprawie
ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych
części Walnego Zgromadzenia**

(7 = 7 / 0 / 0).

Ad 10)

Informację Zarządu o: działalności Spółdzielni w październiku 2021 r., stanie zadłużeń we wnoszeniu opłat za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji, przedstawił **Prezes Zarządu**, którą w formie pisemnej otrzymali wszyscy **Członkowie RN** (informacja ta została złożona w dokumentacji RN).

Poza informacją jw. **Prezes Zarządu** omówił kwestie dot. wskaźników zadłużeń, które - pomimo tzw. sytuacji covidowej - utrzymują się na bardzo niskim poziomie.

Ad 11)

W dyskusji **P. J. Kobyłka** zwróciła uwagę na problem w przypadku, gdy choćby jedna osoba nie wyraża zgody na wymianę pionu, jak to ma miejsce w zamieszkiwanym przez Nią budynku. **Prezes Zarządu** podkreślił, że tak wykonawcy, jak i pracownicy Spółdzielni czynią starania, by przekonać wszystkich zamieszkujących w danym pionie do aprobaty tych przedsięwzięć. W tym przypadku problematyczny jest brak zgody z lokalu na ostatnim piętrze; zapewnił jednak, że nadal będą czynione próby przekonania Lokatora, tym niemniej bardziej przekonywujący mogą być sami sąsiedzi, tym bardziej, że w w/wym. pionie dochodziło do częstych awarii.

W nawiązaniu do wcześniejszych ustaleń i w związku ze zbliżającym się okresem świątecznym, **Przew. RN** poinformował, że kolejne posiedzenie RN odbędzie się w drugi czwartek grudnia, tj. **09 grudnia 2021 r. o godz. 16.00**, w sali nr 20, w Bytomiu, przy ul. Kolejowej 1a.

Po wyczerpaniu porządku obrad, **Przew. RN** podziękował wszystkim i zakończył posiedzenie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Bernadeta Drzyzga

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Piotr Bula

Protokołowała:


Renata Rubin-Kaniuk