# PROTOKÓŁ nr 12 / 2021
## z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM odbytego 09 grudnia 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.**

**Jeden z Członków RN uczestniczył w posiedzeniu w trybie zdalnym.**

*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 i podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia:
   1) ZAŁOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO I PLANU FINANSOWEGO BSM NA 2022 ROK;
   2) PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM NA 2022 ROK.
6) Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2022 ROKU.
7) Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia PLANU PRACY RADY NADZORCZEJ BSM NA 2022 ROK.

8) Zapoznanie się z wynikami organów kontrolujących Spółdzielnię w 2021 roku oraz informacją o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych.
9) Informacja Zarządu o:
   1) działalności Spółdzielni w listopadzie 2021 r.;
   2) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.
10) 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 11/2021** z posiedzenia RN odbytego **18 listopada 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 **18 listopada 2021 r.** RN podjęła sześć uchwał, a to:

| Uchwała nr | W sprawie: |
|---|---|
| **36/2021** | wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM za III kw. 2021 r. Uchwała weszła w życie. |
| **37/2021** | wykonania RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW BSM za III kw. 2021 r. Uchwała weszła w życie. |
| **38/2021** | przyznania premii dla za III kwartał 2021 r. dla PREZESA ZARZĄDU – Pana Andrzeja Panka. Uchwała została zrealizowana. |
| **39/2021** | przyznania premii za III kwartał 2021 r. dla WICEPREZESA ZARZĄDU – Pani Małgorzaty Adamczewskiej. Uchwała została zrealizowana. |
| **40/2021** | wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytów z przeznaczeniem na termomodernizację budynków - zmiana Uchwały nr 23/2021 RN podjętej 15.07.2021 r. Uchwała w trakcie realizacji. |
| **41/2021** | ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Uchwała weszła w życie. |

Ponadto RN przyjęła jeden wniosek (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.**

W sprawach członkowsko-mieszkaniowych RN zapoznała się z pismem z 08.11.2021 r., które **Pani** zam. przy **ul.** skierowała do RN (wpływ do BSM: 10.11.2021 r.; w/wym. nie jest Członkiem BSM; jedynym właścicielem prawa odrębnej własności lokalu jw. i Członkiem BSM jest **Pan** ) dot. rozliczenia należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków za I półrocze 2021 r.
Do posiadacza prawa do lokalu jw. - **Pana** RN skierowała odpowiedź z wyjaśnieniami (pismo z 18.11.2021 r. znak: RN-13/434/5354/5653/2021).

**Ad 4)**

**Przew. RN** poinformował, że w sprawach członkowsko-mieszkaniowych do BSM 17.11.2021 roku wpłynęło pismo z 15.11.2021 r. **P.** , zam. przy **ul.** , w sprawie częstego zapowietrzania się kaloryferów w zajmowanym lokalu mieszkalnym oraz hałasem związanym z przepływem wody w kaloryferach.
**Prezes Zarządu** poinformował o podjętych przez służby techniczne Spółdzielni wspólnie ze służbami Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej działaniach.
Informacje zawarto w piśmie Spółdzielni zredagowanym w odpowiedzi na wystąpienie **P.** (pismo z 06.12.2021 r. - znak: NO/6210/5923/2021).

**Ad 5)**

W oparciu o materiały dostarczone Członkom RN w formie pisemnej, informacje dotyczące projektów:

→ ZAŁOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO I PLANU FINANSOWEGO BSM NA 2022 ROK,
→ PLANU REMONTÓW ZASOBÓW: MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM NA 2022 ROK.

Wstępne informacje przedstawił **Prezes Zarządu**, który podkreślił, że po raz pierwszy zarówno projekt założeń do budowy planu, jak i projekt planu finansowego są przedstawiane równocześnie w grudniu na rok następny. Zarząd wnosi pod obrady również zatwierdzenie planu remontu zasobów. Powyższe pozwoli zachować ciągłość prac remontowych, do których realizacji będzie można przystąpić (tam, gdzie będzie to możliwe ze względów technologicznych) w pierwszej dekadzie stycznia 2022 r. Omawiając wstępne dane, **Prezes Zarządu** zwrócił ponadto uwagę, że nieuniknione podwyżki opłat za lokale, Zarząd przesunął najdalej, jak to było możliwe, tj. na IV kwartał 2021 r., choć trzymiesięczny okres wypowiedzenia tzw. stawek zależnych od Spółdzielni, powoduje pewną bezwładność i poślizg we wpływie zwiększonych środków z opłat. Przytoczył dane dotyczące kosztów pracowniczych oraz planowanego wzrostu środków na wynagrodzenia, który to wzrost spowodowany jest między innymi wzrostem minimalnego wynagrodzenia.
W zakresie przyszłorocznego planu remontów omówił niektóre zakresy prac remontowych (między innymi remonty balkonów w budynkach, w których jest to konieczne; wymiana i modernizacja dźwigów osobowych), wskazał również na bardzo złożone przedsięwzięcie remontowe, jakim jest realizacja termomodernizacji budynku przy ul. Ostatniej 2 A - D, w którym muszą zostać usunięte przegrody wykonane z materiałów zawierających acekol.

Z uwagi na wiek zasobów jedną z kolejnych koniecznych do wykonania prac, jest remont instalacji elektrycznych - w tym zakresie sporządzono ewidencję najbardziej niezbędnych potrzeb. Jeśli możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości pozwolą, zaplanowane zostaną prace skoncentrowane na poprawie estetyki (np. malowanie klatek schodowych).
Zwrócił uwagę na wynegocjowanie z firmą Chmielewski wyjątkowo korzystnego sposobu finansowania prac związanych z montażem i modernizacją dźwigów - w cenach roku 2021 r.; finansowanie prac do wysokości posiadanych przez poszczególne nieruchomości środków, do wysokości co najmniej połowy kosztu; resztę środków w kolejnych miesiącach.
W uzupełnieniu **Wiceprezes Zarządu** scharakteryzowała poszczególne rodzaje kosztów i przychodów na przestrzeni kilku ostatnich lat. Między innymi zwróciła uwagę na wzrost stawek za dźwigi spowodowane - poza wzrostem cen energii - przede wszystkim spadkiem ilości osób zamieszkałych w zasobach wyposażonych w dźwigi. Dane w tym zakresie przedstawiła tak w odniesieniu do samej Spółdzielni, oparła się także o dane Głównego Urzędu Statystycznego, które na przestrzeni kilku ostatnich lat potwierdzają spadek ilości mieszkańców w całym Bytomiu. Uzasadniła potrzebę wzrostu środków na wynagrodzenia (poza wzrostem płacy minimalnej także zobowiązania związane z osiągnięciem wieku emerytalnego przez kilkoro pracowników). W tym miejscu **Prezes Zarządu** zwrócił uwagę na konieczność sukcesywnego tzw. odmładzania załogi, mającego na celu zapewnienie ciągłości działania Spółdzielni na niezmiennie wysokim poziomie.
Ponadto **Wiceprezes Zarządu** omówiła poszczególne składniki kosztów; ponadto wyjaśniła sposób wyliczenia prognozy kosztów na koniec bieżącego roku (wykonanie kosztów za trzy kwartały podzielone przez 3 razy 4).
Wskazała między innymi na pozycje, w zakresie których planowany jest największy wzrost - dotyczy to podatków od nieruchomości, co wynika wprost z uchwały Rady Miasta Bytomia (wzrost na poziomie około 130%), a także wzrost cen za media (ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepło służące do podgrzania centralnie ciepłej wody; energia elektryczna i gaz). Podkreśliła, że jeśli chodzi o wzrost cen za wodę i odprowadzanie ścieków oraz cen ciepła, choć Spółdzielnia jest tylko pośrednikiem w przekazywaniu należności z wyżej wymienionych tytułów, niechęć spowodowana podwyżką cen adresowana jest najczęściej właśnie do Spółdzielni.
Zwróciła uwagę, że w przypadku Pogotowia Technicznego, jednym z najbardziej znaczących składników kosztów jest koszt paliwa (na początku 2021 r. cena za litr oscylowała około 4 zł, teraz to ponad 6 zł/litr).
Poinformowała, że według zapewnień Urzędu Miasta, ceny za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Bytomiu, pozostaną w najbliższym czasie na niezmienionym poziomie.
Z uwagi na ograniczenia spowodowane koronawirusem, za 2021 r. w zakresie dot. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej - zarówno koszty, jak i przychody są niższe. Z tego powodu koszty w 2022 roku zostały zaplanowane na poziomie roku 2020 r., który jest bardziej adekwatnym, z nadzieją, że w 2022 roku działalność w klubach będzie mogła być prowadzona bez zakłóceń. Zainteresowanie działalnością jest niezmiennie duże, co potwierdzają zapisy na poszczególne rodzaje działalności.
Na zakończenie ponownie zwrócono uwagę na niski wskaźnik zadłużeń, czyli bardzo skuteczne działania windykacji.
W trakcie dyskusji szerzej omawiano między innymi:

- sposób w jaki pozyskiwane są środki na usuwanie skutków dewastacji (np. zniszczone elewacje budynków; podpalone śmietniki; skradzione wkładki do zamków do podwórek gospodarczych itp.) z posiadanej przez Spółdzielnię polisy ubezpieczeniowej, wskazując równocześnie na wzrost kosztów polis ubezpieczeniowych;
- koszty zarządzania i administrowania;

- koszty informatyczne - pozycja, która może znacznie wzrosnąć wskutek konieczności wprowadzania sukcesywnych zmian oprogramowania oraz zapewnienia właściwego poziomu zabezpieczenia danych i równego dostępu do programów komputerowych związanych z obsługą zasobów w każdej jednostce organizacyjnej Spółdzielni;
- wpływie podziału wyników działalności Spółdzielni na ogólny wynik Spółdzielni (**Wiceprezes Zarządu** przypomniała, że w trakcie najbliższego Walnego Zgromadzenia będą podejmowane uchwały w sprawie podziału wyniku bilansowego, zarówno za 2020 r., jak i za rok 2021; dopiero po podjęciu tych uchwał, osiągnięte wyniki bilansowe zostaną uwzględnione we wskaźnikach);
- wzroście opłat za lokale (zwrócono uwagę, że niemal 80% ze stawek składających się na łączną opłatę za lokal, to składniki niezależne od Spółdzielni);
- kwestie związane z zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów.

**Prezes Zarządu** poinformował o planach zmiany siedziby Administracji nr 3 z obecnej, przy ul. Chorzowskiej 57, do pawilonu przy ul. Chorzowskiej 27C, w którym od ponad 3 lat stoją wolne pomieszczenia na I piętrze, które są w stosunkowo dobrym stanie i nadają się na taki rodzaj działalności. Ponadto wskazał, że prawdopodobieństwo wynajęcia pomieszczeń przy ul. Chorzowskiej 57 jest dużo wyższe (praktycznie już są chętni). Realizacja tego przedsięwzięcia nastąpi w okresie zimowym, kiedy wykonawcy dysponują większymi mocami przerobowymi. O postępie prac w wyżej wymienionym zakresie Zarząd będzie informował RN na bieżąco.

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

**U c h w a ł a nr 42 / 2021**

**w sprawie**
**zatwierdzenia ZAŁOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO I PLANU FINANSOWEGO BSM NA 2022 ROK**
**(7 = 7 / 0 / 0).**

**U c h w a ł a nr 43 / 2021**

**w sprawie**
**zatwierdzenia PLANU REMONTÓW ZASOBÓW: MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH i DŹWIGÓW BSM NA 2022 ROK**
**(7 = 7 / 0 / 0).**

**Ad 6)**

**Przew. RN** przedstawił projekt „Założeń do działalności Zarządu BSM w 2022 roku" i projekt uchwały w tym zakresie.
Nie było pytań.

RN podjęła uchwałę:

**U c h w a ł a nr 44 / 2021**

**w sprawie**
**zatwierdzenia „ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2022 ROKU"**
**(7 = 7 / 0 / 0).**

**Ad 7)**

**Przew. RN** zwrócił się do **Czł. RN** z pytaniem o ewentualne uwagi do przygotowanego projektu PLANU PRACY RADY NADZORCZEJ NA 2022 ROK, który wszyscy Członkowie RN otrzymali wraz z innymi materiałami. Do projektu PLANU /.../ nie było uwag.
RN podjęła uchwałę jn.:

**Uchwała nr 45 / 2021**

**w sprawie**

**zatwierdzenia PLANU PRACY RADY NADZORCZEJ BSM NA 2022 ROK**

**(7 = 7 / 0 / 0).**

**Ad 8)**

Informację o wynikach organów kontrolujących Spółdzielnię w 2021 roku przedstawiła **Wiceprezes Zarządu**. Kontrola dotyczyła rozliczeń z tytułu ulg w opłatach na rzecz PFRON. Korekta była spowodowana opóźnieniem w dostarczeniu przez jednego z pracowników posiadających orzeczony stopień niepełnosprawności, który uprawnia Spółdzielnię jako pracodawcę, do zmniejszenia wysokości zobowiązań na rzecz PFRON, niezbędnych w tym zakresie dokumentów. Wskutek ograniczeń w dostępie do badań ze względu na rozprzestrzenianie się koronawirusa COVID-19 - wymagane orzeczenie pracownik dostarczył do Spółdzielni z trzymiesięcznym opóźnieniem, przez co wystąpiła konieczność sporządzenia korekty rozliczenia środków za okres trzech miesięcy - od sierpnia 2020 r. do października 2020 roku. Po złożeniu stosownych dokumentów, wprowadzona korekta została przyjęta i uznana za uzasadnioną. Innych zaleceń pokontrolnych nie było.
RN przyjęła powyższe do wiadomości.

**Ad 9)**

Informację Zarządu o: działalności Spółdzielni w listopadzie 2021 r. oraz dot. stanu zadłużeń we wnoszeniu opłat za lokale mieszkalne i skuteczności windykacji tych zadłużeń, przedstawił **Prezes Zarządu** (informację jw. otrzymali wszyscy **Członkowie RN** w formie pisemnej; informacja ta została złożona w dokumentacji RN).
Ponadto **Prezes Zarządu** zwrócił uwagę na bardzo dobry wskaźnik zadłużeń w stosunku do naliczeń opłat za lokale mieszkalne.
W trakcie dyskusji omawiano także kwestie związane z tzw. ociepłownieniem zasobów Spółdzielni oraz konieczności wynegocjowania w Przedsiębiorstwie Energetyki Cieplnej Spółka o.o. zmian w zakresie wielkości zamówionej mocy cieplnej.
**Prezes Zarządu** wyjaśnił, iż dotyczy to tych budynków przyłączonych do instalacji centralnego ogrzewania zdalaczynnej, w których ostateczna ilość chętnych Mieszkańców na przyłączenie do instalacji c.o. jest mniejsza, niż pierwotnie to przewidywano, przez co zamówiona na potrzeby tych budynków moc cieplna jest obecnie zbyt duża.

**Ad 10)**

W dyskusji **Czł. RN M. Sitko** - wyraził dezaprobatę wobec faktu, iż niektórzy mieszkańcy ponad miarę oszczędzają na ogrzewaniu, doprowadzając w ten sposób do wychłodzenia mieszkań.

**Prezes Zarządu** wyjaśnił, iż w tym celu wymieniane są głowice na instalacji c.o., które mają zapobiec temu zjawisku (termostat otworzy dopływ gorącej wody do grzejnika, jeśli temperatura spadnie poniżej $16^0$C).

**Przew. RN P. Bula** - zwrócił się o przygotowanie krótkiej informacji na temat możliwych przyczyn dość częstego zapowietrzania się kaloryferów, szczególnie w mieszkaniach zlokalizowanych na ostatniej i przedostatniej kondygnacji.

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