

PROTOKÓŁ nr 11 / 2022
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 17 listopada 2022 roku

Obecni:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Piotr Bula | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Bernadeta Drzyzga | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| - Ilona Gawłowska | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| - Henryk Błajda | - Członek Rady Nadzorczej |
| - Janusz Kobyłka | - Członek Rady Nadzorczej |
| - Krzysztof Kucharski | - Członek Rady Nadzorczej |
| - Kamil Langosz | - Członek Rady Nadzorczej |
| - Rafał Raczyński | - Członek Rady Nadzorczej |
| - Janina Wojnarska-Wojtaszek | - Członek Rady Nadzorczej |
- Andrzej Panek – Prezes Zarządu BSM
 - Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu BSM
 - Piotr Luksa – Radca Prawny Kancelaria Radcy Prawnego dr hab. M. Pawełczyk
 - Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego
 - Renata Rubin-Kaniuk – Protokolantka

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 wnioskiem Zarządu w związku z wnioskiem P. Anny Musiał dot. ustanowienia służebności dojazdu - drogi koniecznej - do działki nr 4471/291 przy ul. Adamka 18, 18a, na której położona jest w/wym. nieruchomość na działkach Spółdzielni o numerach 3207/286, 3206/286 i 3201/291. Podjęcie stosownej uchwały.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie „KOREKTY PLANU REMONTÓW NA 2022 ROK”.
7. Dyskusja w sprawie wykonania:
 - 1) PLANU FINANSOWEGO BSM za III kw. 2022 r.;
 - 2) RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW BSM za III kw. 2022 r.
 Podjęcie stosownych uchwał.
8. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii dla Członków Zarządu BSM za III kwartał 2022 r.:
 - 1) PREZESA ZARZĄDU – P. Andrzeja Panka;
 - 2) WICEPREZESA ZARZĄDU – P. Małgorzaty Adamczewskiej.
9. Dyskusja i zatwierdzenie „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka”.

10. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w październiku 2022 r.;
 - 2) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.
12. Wolne głosy i wnioski.

AD 1)

Do zaproponowanego porządku obrad nie było uwag. Porządek obrad został przyjęty: (9 obecnych Członków RN: 9 głosami „za” / 0 „przeciw” / 0 „wstrzymujących”).

*W dalszej treści protokołu wyniki głosowań podawane w nawiasach, oznaczają kolejno:
ilość Członków RN biorących udział w głosowaniu;
następnie głosy: „za”; „przeciw” i „wstrzymujące”.*

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

AD 2)

Do projektu protokołu numer 10/2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści „RN”) odbytego 20 października 2022 r. nie zgłoszono uwag. Protokół został przyjęty (9 = 9 / 0 / 0).

AD 3)

Przew. RN przypomniał, że w trakcie plenarnego posiedzenia RN odbytego w dniu 20 października 2022 roku, RN nie podejmowała żadnych uchwał.

Ad 4)

Przew. RN poinformował, że do RN nie wpłynęło żadne pismo w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych.

Ad 5)

Przew. RN zwrócił się do Zarządu o przedstawienie informacji w sprawie wniosku P. dot. ustanowienia służebności dojazdu - drogi koniecznej - do działki nr przy ul. na której położona jest w/wym. nieruchomość, na działkach Spółdzielni o numerach
Prezes Zarządu wyjaśnił, że konieczność ustanowienia służebności wynika z chęci zbycia przez P. działki nr . Służebność będzie ustanowiona tytułem odpłatnym.

Zarząd Spółdzielni w oparciu o przedstawione kalkulacje jest skłonny wyrazić zgodę na ustanowienie służebności dojazdu do działki nr _____ ustalając roczną stawkę w wysokości _____ zł netto plus należny podatek VAT i warunkując powyższe podjęciem przez RN stosownej uchwały.

Nie było pytań.

RN podjęła uchwałę jn.:

Uchwała nr 27 / 2022

w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością drogową

(służebność dojazdu - drogi koniecznej do działki nr _____
na której położona jest w/wym. nieruchomość, na działkach Spółdzielni
o numerach _____ przy ul. _____ w Bytomiu).

(9 = 9 / 0 / 0).

Ad 6)

Członkowie RN otrzymali pisemną informację dot. wnioskowanego przez Zarząd wprowadzenia korekty PLANU REMONTÓW ZASOBÓW BSM NA 2022 ROK.

Materiały omówił Prezes Zarządu, który wyjaśnił główne przyczyny wprowadzonych zmian. Korekta została przedstawiona w tekście jednolitym - do wglądu. W kolorze czerwonym wyróżniono naniesione zmiany. Aspekt główny, to aspekt finansowy wynikający z inflacji. W wielu przypadkach, szczególnie w zakresie stropodachów i wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych - po rozmowach z Lokatorami i w tych budynkach, w których była wola Mieszkańców, zdecydowano się na przystępowanie do tych prac jeszcze w bieżącym roku, z korzyścią dla Mieszkańców, Spółdzielni i samych firm, które w ten sposób mają zachowaną ciągłość prac, tym bardziej, że w nadchodzącym roku zapowiadane są co najmniej 20% wzrosty stawek roboczo-godziny; cen materiałów i usług.

Dodatkowe zmiany wynikały także z bieżących potrzeb remontowych - np. konieczności odwodnienia piwnicy; na wniosek Mieszkańców montażu szlabanu (ADM-4); montowanie daszków, czy podjazdów dla wózków i osób niepełnosprawnych.

Nie było pytań. RN podjęła uchwałę jn.

Uchwała nr 28 / 2022

w sprawie zatwierdzenia

K O R E K T Y

PLANU REMONTÓW ZASOBÓW BSM NA 2022 ROK

(9 = 0 / 0 / 0)

Ad 7)

Członkowie RN otrzymali pisemną informację dot. wykonania:

→ PLANU FINANSOWEGO BSM za III kwartały 2022 r.

→ RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW BSM za III kwartały 2022 r.

Materiały jw. omówili Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu.

W trakcie omawiania na ekranie prezentowane były slajdy obrazujące główne dane, zarówno w aspekcie finansowym, jak i zdjęcia przedstawiające efekty realizacji niektórych prac remontowych.

Wiceprezes Zarządu zwróciła uwagę, że wskaźniki za obecny okres sprawozdawczy, tj. za III kwartał powinny oscylować wokół 75% i wskazała na uzasadnione odstępstwa dot. niektórych pozycji w tym zakresie, tj. między innymi:

- zatrudnienie, które na podstawie Schematu Organizacyjnego i Planu Etatów, średnio za 3 kw. wynosi 97,75 et.;
- stanu powierzchni zasobów (małe ruchy w tym zakresie wynikają z wyodrębniania praw do lokali, ale w stosunku globalnym nie ma wahań).

Poinformowała, że wskaźniki obrazujące działalność klubów, to prawie 80% pomimo, że w okresie pandemii i w tzw. okresie popandemicznym starano się powściągliwie planować poszczególne pozycje. Obecne wpływy działalności placówek kulturalno-oświatowych, to ponad pięciokrotnie więcej, niż wynika to z planu. Wynika to z ogromnego zainteresowania ofertami klubów. Można mieć nadzieję, że w 2023 roku będzie jeszcze lepiej. Pomocne są także projekty finansowane w ramach *Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego* - między innymi Bytomskie Projekcje Filmowe - ostatni seans w ramach tego projektu - odbędzie się wkrótce.

Następnie **Wiceprezes Zarządu** omówiła pozostałe wskaźniki ekonomiczne, zwracając przy tym uwagę na przychody Pogotowia Technicznego wynoszące 78,6%.

Swoje wystąpienie zakończyła stwierdzeniem, że uzyskane przychody, po zminusowaniu kosztów, zarówno na lokalach mieszkalnych, użytkowych, jak i garażach - zamykają się wynikiem dodatnim, pomimo niesprzyjającej sytuacji makroekonomicznej w kraju.

Prezes Zarządu poinformował o rozliczonych kosztach i przychodach w zakresie centralnego ogrzewania za sezon rozliczeniowy 2021/2022, w wyniku którego prawie 80% posiadaczy praw do lokali otrzyma zwroty. W grudniu br. rozliczenia te trafią do Mieszkańców.

Ponadto zwrócił uwagę na prawie 100% wykonanie w pozycji *Szkolenia*, co - jak podkreślił - wynika z faktu, że zdecydowana większość szkoleń planowanych w bieżącym roku już się odbyło, co przełożyło się na tak wysoki wskaźnik.

Nie było pytań dot. wykonania PLANU FIANANSOWEGO ZA III KW. 2022 r.

Prezes Zarządu - omówił wykonanie PLANU REMONTÓW ZASOBÓW za III kwartały 2022 r., podkreślając, że większość pozycji prezentuje wskaźnik powyżej 70% planowanego wykonania. Wynika to między innymi z dodatkowo wykonanych prac, jak i dynamiki prac w minionym okresie.

Wiceprezes Zarządu - zwróciła uwagę na obserwowane zjawisko notorycznego zaniżania danych w zakresie ilości osób zamieszkałych w lokalach. Zjawisko to zostało dostrzeżone także przez pracowników Urzędu Miejskiego. Gmina, która odpowiedzialna jest za gospodarowanie odpadami komunalnym, zamierza sprawdzać między innymi ilość urodzeń dzieci i aktualizować wielkości w tym zakresie. Stawki za śmieci, podobnie jak opłaty za dźwigi osobowe - rozliczane są według ilości osób w lokalach. Stąd potrzeba uaktualniania danych w tym zakresie.

Omówiono główne pozostałe zrealizowane prace remontowe, mające na celu między innymi: poprawę estetyki podwórek gospodarczych; konieczność usuwania aktów wandalizmu; zwiększanie ilości miejsc postojowych poprzez utwardzanie nawierzchni terenów w miejscach, gdzie jest to możliwe; zakończeniu termomodernizacji budynku przy

ul. Ostatniej 2 a - D, w którym miała miejsce likwidacja powłok zawierających azbest; remonty klatek schodowych; balkonów; placów zabaw. Niektóre z wykonanych prac zaprezentowane zostały na dokumentacji zdjęciowej.

Poinformowano także o zrealizowanym projekcie w ramach *Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego* oraz staraniach, by - w miarę możliwości - realizować wnioski Mieszkańców (np. zgłaszane w trakcie spotkań grup seniorów, jakie odbywają się w spółdzielczych klubach).

Poinformowano także o wydarzeniach kulturalnych, jakie miały miejsca w klubach (m. in. wystawa prac malarskich w Spółdzielczym Klubie „Sezam”).

Zwrócono uwagę także na bardzo duże zainteresowanie planowanymi w trakcie przerwy zimowej półkoloniami; bezkosztowo organizowanymi przedsięwzięciami, np. międzysąsiedzkiej wymianie roślin itp.

W podsumowaniu podkreślono zadowolenie Mieszkańców zakresem przeprowadzanych remontów - w tym głównie pracami związanymi z wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych. Nie było innych głosów w dyskusji.

Przew. RN zarządził głosowanie w sprawie uchwał jn.

U c h w a ł a nr 29 / 2022

**w sprawie wykonania
PLANU FINANSOWEGO BSM za III kw. 2022 r.**

(9 = 9 / 0 / 0)

U c h w a ł a nr 30 / 2022

**w sprawie wykonania
RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW BSM za III kwartał 2022 r.**

(9 = 9 / 0 / 0)

Ad 8)

Przew. RN udzielił głosu **Radcy Prawnego**, który omówił zasady dotyczące sposobu przyznawania przez RN premii kwartalnej Członkom Zarządu, zgodnie z „Regulaminem określającym zasady wynagradzania Członków Zarządu BSM”.

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

Po przerwie Przew. RN poinformował, że RN podjęła uchwały jn.

U c h w a ł a nr 31 / 2022

**w sprawie premii za III kwartał 2022 r.
dla Prezesa Zarządu - P. Andrzeja Panka**

(9 = 9 / 0 / 0)

U c h w a ł a nr 32 / 2022

**w sprawie premii za III kwartał 2022 r.
dla Wiceprezesa Zarządu - P. Małgorzaty Adamczewskiej**

(9 = 9 / 0 / 0)

Ad 9)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że w „Regulaminie określającym zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka” stwierdzono oczywiste omyłki w zakresie kolejności numerów ustępów w § 12. Naniesiono stosowne poprawki.

Nie było pytań.

Przew. RN zarządził głosowanie. RN podjęła uchwałę jn.:

U c h w a ł a n r 33 / 2022

w sprawie zatwierdzenia

**„Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni,
zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany
oraz przeniesienie własności lokali na członka”**

(z datą obowiązywania od dnia podjęcia uchwały, tj. od 17 listopada 2022 r.)

(9 = 9 / 0 / 0)

Ad 10)

Przypomniano, że zgodnie ze Statutem BSM - zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia BSM (w dalszej treści protokołu „WZ”) dokonuje RN, do końca roku kalendarzowego na rok następny.

W projekcie uchwały każda z części WZ obejmuje Członków zamieszkałych w zasobach poszczególnych pięciu administracji Spółdzielni.

Prezes Zarządu poinformował o wstępnych planach Zarządu w zakresie dotyczącym terminów przyszłorocznego WZ odbywanego w pięciu częściach.

Planowane wstępnie terminy, to: **29, 30 i 31 maja oraz 01 i 02 czerwca 2023 r.** - w kolejności: **ADM-2; ADM-1; ADM-4; ADM-3 i ADM-5.** Zważywszy na święto Bożego Ciała, które w przyszłym roku przypada w dniu 08 czerwca 2023 r. - posiedzenie KOLEGIUM, które na podstawie protokołów Komisji Skrutacyjnych z poszczególnych części WZ dokona podsumowania wyników głosowań, w celu stwierdzenia, która z uchwał WZ została podjęta, planowane jest w dniu **06 czerwca 2023 r. o godzinie 15.00.**

Z tego względu w imieniu Zarządu Prezes zwrócił się z prośbą, by już dziś ustalić, że posiedzenie RN w maju 2023 roku odbędzie się **25 maja 2023 r.**

Ponadto zwrócił się z wnioskiem, by - zważywszy na zimową przerwę wakacyjną w województwie śląskim - w styczniu 2023 r. **posiedzenie RN odbyło się wyjątkowo 12 stycznia 2023 r.**

RN wyraziła na powyższe zgodę.

Przystąpiono do głosowania w sprawie uchwały jn.:

U c h w a ł a n r 34 / 2022

w sprawie

**ustalenia zasad zaliczania Członków
do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia**

(9 = 9 / 0 / 0)

Ad 11)

Informację o działalności Spółdzielni w **październiku 2022 r.** wraz z informacją dotyczącą stanu zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji - przedstawił **Prezes Zarządu**.

Pisemną informację w tym zakresie otrzymali wszyscy Członkowie RN.

Poza informacjami jw. **Prezes Zarządu** zwrócił uwagę na imponujący wskaźnik zadłużeń. Ponadto poinformował między innymi o zmianach organizacyjnych w Spółdzielni. I tak: dotychczasowy kier. ADM-4 - **P. Marcin Gruszka** został kierownikiem ADM-1; w ADM-4 jest nowa kierowniczką - **P. Angelika Szyma**. Dotychczasowy - inspektor nadzoru w NA-1 - **P. Andrzej Żaba** - został inspektorem nadzoru w NA-2. Natomiast dotychczasowy kierownik NA-1 - **P. Mirosław Furman** jest aktualnie inspektorem nadzoru w NA-1.

Ponadto **Prezes Zarządu** poinformował o złożonych przez BSM dokumentach w I Konkursie Rządowego Programu Strategicznego Hydrostrateg - w ramach programu „Innowacje dla gospodarki wodnej i żeglugi śródlądowej”, do którego Spółdzielnia przystąpiła w kooperacji z Wydziałem Inżynierii Środowiska i Energetyki Politechniki Śląskiej.

Ad 12)

Na wniosek **Przew. RN - Prezes Zarządu** przedstawił informację dot. rozliczania energii elektrycznej w garażach, remontach balkonów w budynku przy ul. Podhalańskiej 3 oraz perspektywach remontów w tym zakresie także w innych budynkach.

Ponadto przedstawiono między innymi informację dot. ustanawiania praw do lokali mieszkalnych oraz nieznacznego osłabienia zainteresowania w tym temacie, wskutek braku możliwości pozyskania kredytów mieszkaniowych.

Na tym posiedzenie RN zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Ilona Gawłowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Piotr Bula

Protokołowała:

Renata Rubin-Kaniuk