

PROTOKÓŁ nr 3 / 2023
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 16 marca 2023 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. Analiza realizacji „Założeń do działalności Zarządu BSM w 2022 roku”. Podjęcie stosownej uchwały.
6. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania Członkom Zarządu nagrody rocznej za 2022 rok.
7. Zapoznanie się z informacją dotyczącą realizacji procedur przetargowych w BSM, w zakresie dot.:
 - lokali mieszkalnych;
 - lokali użytkowych;
 - przetargów i udzielania zleceń na wykonywanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenia usług na rzecz BSM związanych z eksploatacją zasobów.
8. Zapoznanie się z informacją dotyczącą analizy gospodarki lokalami użytkowymi za 2022 rok (pustostany, zadłużenia).
9. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w lutym 2023 r.;
 - 2) stanie zadłużenia 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: **(8 obecnych Członków RN: 8 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 2/2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu „RN”) odbytego 16 lutego 2023 r. nie zgłoszono uwag.

Protokół został przyjęty **(8 = 8 / 0 / 0)**.

AD 3)

Przew. RN przypomniał, że w trakcie plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści „RN”) odbytego w dniu 16 lutego 2023 roku, RN podjęła **pięć uchwał**, a to:

Numer uchwały	W sprawie:
2 / 2022	wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM za IV kwartały 2022 roku
3 / 2022	wykonania RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM za IV kwartały 2022 r.
4 / 2022	premier kwartalnej za IV kwartał 2022 r. dla Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM, P. Andrzeja Panka
5 / 2022	premier kwartalnej za IV kwartał 2022 r. dla Wiceprezesa Zarządu, Zastępcy Dyrektora BSM - P. Małgorzaty Adamczewskiej
6 / 2022	„Sprawozdań z merytorycznej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam” BSM w 2022 r.”

W nawiązaniu do zalecenia zawartego w protokole nr 1/2023 z posiedzenia RN obytego 12 stycznia 2023 r. przedstawiona została odpowiedź skierowana do Członków BSM - P. _____, zam. przy ul. _____ i P. _____, zam. przy ul. _____ (pismo zarejestrowane pod numerem RN-6/2022) w sprawie rozliczania energii elektrycznej w garażach i na temat innych podniesionych w piśmie zagadnień (pismo znak: EF/7052/22/665/2023 z 14.02.2023 r.).

RN przyjęła powyższe do wiadomości.

Ad 4)

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

Ad 5)

Członkowie RN otrzymali pisemną informację dot. „Realizacji Założeń do działalności Zarządu BSM w 2022 roku”, którą omówili **Prezes i Wiceprezes Zarządu**.

W trakcie omawiania prezentowana była dokumentacja obrazująca przebieg prac termomodernizacyjnych, izolacji ścian fundamentowych, dociepleń stropodachów, prac elektrycznych (wymiana oświetlenia na ledowe; montaż czujników ruchu), instalacyjnych (wymiana zaworów c.o.) itp., skoncentrowanych na oszczędności energii elektrycznej, ciepłej oraz na poprawie ogólnego komfortu cieplnego budynków.

Wyjaśniano, jak przedstawia się sposób finansowania inwestycji termomodernizowanego budynku przy ul. Ostatniej 2a-d, w przypadku którego jednym z głównych celów była likwidacja powłok zawierających azbest. Przedsięwzięcie to było realizowane ze wsparciem z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (80% na usunięcie azbestu i 20% premii na termomodernizację). Podkreślano trudne wyzwania technologiczne przy realizacji tych prac (konieczność burzenia ścianek i wchodzenia z balkonów do mieszkań; budowa nowych ścianek) i pozytywny, końcowy efekt wykonanego zadania oraz związane z tym zadowolenie Mieszkańców. Poinformowano także o szansach na przyłączenie budynku przy ul. Ostatniej 2a-d do sieci ciepłowniczej PEC-u. Obecnie dostawcą ciepła do tego budynku jest EC Chorzów; zaliczki na poczet c.o. są najwyższe w całej Spółdzielni.

Poinformowano także o zakończonych pracach związanych z dociepleniami stropodachów w zasobach ADM-1 i ADM-3 i bardzo zaawansowanym procesie docieplenia stropodachów w pozostałych administracjach.

Omawiano rozpoczęte modernizacje instalacji gazowych i elektrycznych oraz zadania prowadzące do racjonalizacji zużycia wody (między innymi kończące się wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych) oraz energii elektrycznej (tak w zakresie oświetlenia zewnętrznego - ciągu pieszy wzdłuż budynków przy ul. Orzegowskiej 20 - 26), jak i wewnętrznego (między innymi: wymiana oświetlenia na ledowe oraz modernizacje i wymiany dźwigów osobowych).

W ślad za wcześniejszymi informacjami - **Wiceprezes Zarządu** poinformowała o postępach prac i gromadzonej w tym zakresie dokumentacji w związku z udziałem BSM w Rządowym Programie Strategicznym *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.

Prezes Zarządu poinformował o kontynuowaniu przez Spółdzielnię działań, realizowanych w ramach *Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego*.

W nawiązaniu do programu *Hydrostrateg*, podkreślił, że Spółdzielnia samodzielnie nie byłaby w stanie sfinansować ogromnych nakładów niezbędnych na realizację zaplanowanych w tym zakresie przedsięwzięć, ukierunkowanych przede wszystkim na szeroko pojętą poprawę gospodarki wodno-ściekowej w zasobach ADM-4, w rejonie ulic Matejki i Piłsudskiego oraz w ADM-1 - przy ul. Generała Grota Roweckiego.

Na zakończenie **Prezes Zarządu** poinformował o spotkaniu z Prezydentem Miasta Bytomia poświęconym gospodarce odpadami komunalnymi i konsekwencjach niewłaściwego

segregowania odpadów komunalnych przez Mieszkańców, w konsekwencji czego służby miejskie obciążają nieruchomości, w których występują te nieprawidłowości wysokimi karami finansowymi.

W trakcie dyskusji zwracano uwagę na nieprawidłowości w sposobie sygnalizowania nieprawidłowości związanych z segregacją odpadów.

Dyskusja dotyczyła także ponadto między innymi:

- bardzo dobrej jakości prac zakończonego remontu balkonów budynku przy ul. Podhalańskiej 3 i wynikającym z tego tytułu, zwiększonym zainteresowaniem Mieszkańców pozostałych budynków oraz ich chęcią przystąpienia do remontu balkonów w zamian za zwiększoną stawkę odpisu na fundusz remontowy;
- pozytywnymi związanymi z zamykanych tablic przeznaczonych na ogłoszenia, na klatkach schodowych (zamykane tablice uniemożliwiają zrywanie ogłoszeń);
- powtarzającymi się aktami wandalizmów w zasobach (m. in.: usuwanie znajdujących się w windach naklejek z telefonami awaryjnymi, a także dewastacja kamer);
- celowości założenia na kratkach wejściowych do podwórek gospodarczych założyć siatek chroniących przed gołębiami;
- pozytywnych aspektów szybkiego reagowania samych Mieszkańców, którzy zgłaszają nieprawidłowości
- trudnościami związanymi z brakiem przyzwyczajenia Mieszkańców, którzy nie przywiązują wagi do właściwego segregowania odpadów, co wynika także z braku wiedzy o możliwych konsekwencjach finansowych z tym związanych oraz koniecznością zwiększenia częstotliwości wywozu śmieci.

Wobec braku dalszych głosów w dyskusji, Przew. RN zarządził głosowanie w sprawie niżej wymienionej uchwały.

U c h w a ł a nr 7 / 2023

w sprawie

przyjęcia realizacji

„ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2022 ROKU”

8 = 8 / 0 / 0

Ad 6)

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

Po przerwie i powrocie na salę obrad Członków Zarządu i obsługi technicznej, **Przew. RN** poinformował, że RN podjęła niżej wymienione uchwały:

U c h w a ł a nr 8 / 2023

w sprawie

przyznania nagrody rocznej PREZESOWI ZARZĄDU BSM

– P. Andrzejowi Pankowi za rok 2022

8 = 8 / 0 / 0

U c h w a ł a nr 9 / 2023

w sprawie

przyznania nagrody rocznej WICEPREZESOWI ZARZĄDU BSM

– P. Małgorzacie Adamczewskiej za rok 2022

8 = 8 / 0 / 0

Ad 7)

Informację o realizacji procedur przetargowych w BSM, w zakresie dotyczącym: lokali mieszkalnych; lokali użytkowych, jak również przetargów i udzielania zleceń na wykonywanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenia usług na rzecz BSM związanych z eksploatacją zasobów (w/wym. informacje w formie pisemnej, otrzymali wszyscy Członkowie RN; została ona także złożona w dokumentach RN) – przedstawił **Prezes Zarządu**.

Podkreślił między innymi, że – choć daje się odczuć rynkowe zmiany tendencji, spowodowanej między innymi brakiem zdolności kredytowej ewentualnych nabywców praw do lokali mieszkalnych oraz skutkami *pocovidowych* turbulencji w utrzymaniu działalności realizowanych przez najemców w lokalach użytkowych – w zakresie sprawnego zbytu lokali mieszkalnych i wynajmowania lokali użytkowych i w celu uniknięcia przestojów, lokale mieszkalne przeznaczane są także do wynajmu instytucjonalnego. Natomiast w przypadku lokali użytkowych, na wniosek zainteresowanych, Zarząd wyrażał zgody na okresowe obniżanie stawek czynszu najmu, aby nie dopuścić do opuszczania lokali przez najemców. Pomimo trudności, spośród około 200 lokali użytkowych, jakie posiada Spółdzielnia, aktualnie tylko 8 lokali jest wolnych.

Spółdzielnia reklamuje swoje oferty o możliwości nabycia lokali mieszkalnych ewentualnie zawarcia umów najmu lokali użytkowych lub dzierżawy terenów w: wydawanej gazecie *STRZECHA*, na własnej stronie internetowej, a ponadto na portalach *bytomski.pl* i *OTODOM*. Wszystko w celu zwiększenia kręgu osób, do których reklamy te są kierowane.

W uzupełnieniu **Wiceprezes Zarządu** dodała, że w przypadku, gdy podmioty gospodarcze noszą się z zamiarem rezygnacji z danego lokalu użytkowego/terenu, Spółdzielnia wskazuje także możliwość zamiany danego lokalu na inny lokal, także w zasobach BSM.

Nie było pytań. RN przyjęła w/wym. informacje do wiadomości.

Ad 8)

Analizę gospodarki lokalami użytkowymi za 2022 rok (pustostany, zadłużenia) omówił **Prezes Zarządu** - w oparciu o materiały, które w tym zakresie otrzymali wszyscy Członkowie RN; informacja ta została złożona także w dokumentach RN.

Zwrócił uwagę na efektywnie prowadzone czynności windykacyjne zadłużeń w opłatach za lokale użytkowe oraz - biorąc pod uwagę trudną sytuację na rynku - stosunkowo niski procent zadłużeń w opłatach z tego tytułu.

Wiceprezes Zarządu przypomniała, że - w przypadku najemców lokali użytkowych, którzy borykają się z okresowymi perturbacjami finansowymi, wynikającymi z tzw. obiektywnych ograniczeń rynkowych - zabezpieczeniem dla Spółdzielni jest kaucja wpłacana przez najemców i dzierżawców, zgodnie z zasadami wynikającymi z „*Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*”.

RN przyjęła w/wym. informacje do wiadomości.

Ad 9)

Informację o działalności Spółdzielni w **lutym 2023 roku** wraz z danymi dot. stanu zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz dot. skuteczności ich windykacji - przedstawił **Prezes Zarządu**.

Pisemną informację w tym zakresie otrzymali wszyscy Członkowie RN. Informacja ta została także złożona w dokumentach RN.

W uzupełnieniu **Prezes Zarządu** zwrócił uwagę ponownie na bardzo niski wskaźnik zadłużeń w opłatach za lokale w stosunku do naliczeń.

Poinformował, że - choć skierowany przez Prezydenta m. Bytomia wniosek do Polskich Wód dot. prawie 30% wzrostu opłat za wodę i odprowadzanie ścieków - obecnie nie uzyskał akceptacji, to w najbliższym czasie niewątpliwie należy spodziewać się kolejnego wniosku i docelowo podwyżki w tym zakresie.

Poinformował, że po okresie zimowym rozpoczęły się prace remontowe na zewnątrz budynków. Naprawy wymagają między innymi uszkodzone wejścia do części klatek schodowych niskich budynków przy ul. Orzegowskiej. Realizowane będą także remonty balkonów w budynkach wysokich, przy ul. Podhalańskiej; z opinii inspektora nadzoru wynika jednoznacznie, że balkony te wymagają remontu. Przeprowadzone zostały negocjacje z wykonawcą, uzyskując gwarancję utrzymania ceny remontu balkonów dla wszystkich budynków wysokich przy ul. Podhalańskiej.

Zapelował do Członków RN o udostępnianie na portalu społecznościowym (FB) ofert Spółdzielczych Klubów „Relaks” i „Sezam”.

Wiceprezes Zarządu poinformowała między innymi o dużym zainteresowaniu i pełnej obsadzie zajęć prowadzonych przez kluby „Relaks” i „Sezam”.w ramach „Artystycznej Przystani Młodych”.

W trakcie dyskusji ponownie omawiano kwestie rozliczania energii elektrycznej w garażach oraz sposobu kalkulowania stawek opłat za lokale.

Ad 10)

Przew. RN poinformował, że najbliższe posiedzenie RN odbędzie się **27 kwietnia 2023 roku o godzinie 15.30.**

Czł. RN P. K Langosz - poinformował, że wobec zmiany terminu z trzeciego na czwarty czwartek miesiąca, będzie zmuszony w posiedzeniu planowanym na 27.04.2023 roku uczestniczyć w trybie zdalnym, z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość.

Prezes Zarządu zawiadomił Członków RN, że w bieżącym roku Zarząd planuje odbycie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (WZ) w dniach: od 29, 30 i 31 maja oraz 01 i 02 czerwca 2023 r., w Szkole Podstawowej Specjalnej nr 2 przy ul. Arki Bożka 21 w Bytomiu, zapewniając przy tym, że dokładne informacje związane z WZ zostaną podane zgodnie z zasadami i terminami wynikającymi ze Statutu.

Poinformował także, że biegły rewident ze Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o. z Katowic - firmy wybranej przez RN, rozpoczął prace związane z badaniem sprawozdawczości BSM za rok 2022.

Ponadto **Prezes Zarząd** przypomniał, że w II kwartale 2023 r. w Spółdzielni rozpocznie się lustracja pełna za lata 2020, 2021 i 2022, która przeprowadzona zostanie przez lustratora z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

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