

PROTOKÓŁ nr 5 / 2023
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 25 maja 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 Rady Prawnego dr hab. M. Pawełczyk
 - Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego
 - Renata Rubin-Kaniuk – Protokolantka

**Jeden z Członków RN wziął udział w posiedzeniu, w trybie zdalnym,
 z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość.**

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 ze stanem przygotowań Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach oraz z projektami uchwał, będących przedmiotem obrad.
6. Dyskusja w sprawie wykonania:
 - 1) PLANU FINANSOWEGO BSM za I kw. 2023 r.;
 - 2) RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za I kwartał 2023 r.
 Podjęcie stosownych uchwał.
7. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii dla Członków Zarządu BSM za I kwartał 2023 r.:
 - 1) PREZESA ZARZĄDU – P. Andrzeja Panka;
 - 2) WICEPREZESA ZARZĄDU – P. Małgorzaty Adamczewskiej.
8. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w kwietniu 2023 r.;
 - 2) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.
9. 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 4/2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu „RN”) odbytego 27 kwietnia 2023 r. nie zgłoszono uwag. Protokół został przyjęty (9 = 9 / 0 / 0).

AD 3)

Przew. RN przypomniał, że w trakcie plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego 27 kwietnia 2023 r. RN podjęła cztery uchwały - w sprawie:

- przyjęcia „SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO BSM ZA 2021 ROK”, po zapoznaniu się ze „SPRAWOZDANIEM Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2022 ROKU DO 31.12.2022 ROKU” sporządzonego przez biegłego rewidenta - uchwała weszła w życie;
- przyjęcia „SPRAWOZDANIA ZARZĄDU BSM Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU” - uchwała weszła w życie;
- przyjęcia „SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ ZE SPRAWOWANIA NADZORU I KONTROLI NAD DZIAŁALNOŚCIĄ BSM W 2022 ROKU - uchwała weszła w życie;
- upoważnienia Członków Rady Nadzorczej Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do czynności wynikających z § 37 ust. 1 Statutu BSM - uchwała weszła w życie.

Ad 4)

Przew. RN poinformował, że w sprawach członkowsko-mieszkaniowych do RN wpłynęło pismo z 27.04.2023 r. (data wpływu do BSM: 28.04.2023 r.), adresowane do Rady Nadzorczej, zarejestrowane w dzienniku RN pod numerem 4/2023 -

zam. przy ul. _____ oraz _____ zam. przy _____, w sprawie odpowiedzi na korespondencję skierowaną przez w/wym. do RN w dniu 22.12.2022 r. (pismo znak: EF/7057/22/665/2023).

Przedstawiono informację dot. podnoszonych przez w/wym. kwestii. Sprawy podnoszone w piśmie w/wym. z 22.12.2022 r. zostały wyjaśnione przez Zarząd, zgodnie z decyzją RN. Podkreślono, że pismo Spółdzielni stanowiące odpowiedź sporządzono 14.02.2023 r., jednak pismo to zostało wysłane do w/wym. 17.02.2023 r., po wcześniejszym przedstawieniu i zaakceptowaniu treści pisma przez RN, w trakcie posiedzenia odbytego 16.02.2023 r.

Następnie przedstawiono pismo RN z 25.05.2023 r. do
, przygotowane w odpowiedzi na Ich pismo z 27.04.2023 r.

Członkowie RN nie wnieśli uwag, akceptując treść odpowiedzi.

Pismo znak: RN/4/2533/2290/2023 z 25.05.2023 r. zostanie przesłane do w/wym. w dniu 26.05.2023 r.

Ad 5)

Prezes Zarządu poinformował o stanie przygotowań Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia odbywanego w 5. częściach (w dalszej treści WZ), w dniach: 29, 30 i 31 maja oraz 01 i 02 czerwca 2023 r.

Członkowie RN otrzymali zawiadomienia z informacją o terminie, miejscu i porządku obrad oraz projekty uchwał, będących przedmiotem obrad.

Prezes Zarządu przypomniał, że materiały związane z WZ - w formie wydruków - zostały udostępnione Członkom BSM w siedzibach administracji i w pokoju nr 21, w budynku biura Zarządu Spółdzielni, jak również - w formie elektronicznej - na stronie internetowej Spółdzielni, podstronie adresowanej wyłącznie do Członków BSM (w tzw. *Strefie Członka*). Poinformował, że do Spółdzielni w trybie określonym w § 50 ust. 8 Statutu wpłynęły dwa wnioski, poparte przez odpowiednią ilość Członków BSM, w sprawie podjęcia przez WZ uchwał, w sprawie: ustanowienia i sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zajmowanego obecnie na podstawie umowy najmu, na rzecz aktualnego jego najemcy (dot. lokalu przy ul.) oraz w sprawie zmiany Statutu BSM (dot. § 37 ust. 7).

Członkowie RN potwierdzili, że materiały na WZ są bardzo szczegółowe i dobrze przygotowane.

Nie było pytań.

Ad 6)

Przew. RN zaproponował, żeby wykonanie PLANÓW FINANSOWEGO BSM oraz REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za I kwartał 2023 r. omówić łącznie.

Materiały jw. omówili: **Członkowie Zarządu**. Informacje wyświetlane były także na ekranie w zakresie rzeczowym (zdjęcia) i finansowym (tabele z prezentacją wskaźników z danymi cyfrowymi).

Prezes Zarządu podkreślił, że jest to moment wyjątkowo trudny dla zarządców nieruchomości, szczególnie w zakresie notorycznie wzrastających kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, a także jeśli chodzi o koszty pozostałych mediów, eksploatacji, cen materiałów i usług oraz wysokiej inflacji. Jako przykład **Prezes Zarządu** podał deklarację firmy FORTUM - producenta ciepła, która to firma, jako monopolista, nie bacząc na wcześniejsze zapowiedzi utrzymania cen co najmniej w okresie pierwszego półrocza, nagle wprowadziła podwyżki stawek z tytułu ciepła. **Wiceprezes Zarządu** omówiła wskaźniki ekonomiczne z poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni. Podkreśliła między innymi, że w zdecydowanej większości wskaźniki z wykonania planu finansowego nie przewyższają poziomu 25% - z wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania, co wynika z wyższych kwot uiszczonych za ciepło

w okresie stycznia i lutego br.; w kolejnych miesiącach koszty te najprawdopodobniej nie będą tak wysokie, więc powinno się to wyrównać, do poziomu przeciętnego, właściwego dla danej części roku. Zwróciła uwagę na zwiększoną sprzedaż usług Pogotowia Technicznego (25,52%) oraz dobre wskaźniki działalności Spółdzielczych Klubów „Relaks” i „Sezam”. Wyjaśniono, że pozostałe wskaźniki - np. remonty - wykonane w ponad 40%, wynikają z już zrealizowanych prac, za które uiszczono należności.

Realizację planu funduszu remontowego szczegółowo omówił **Prezes Zarządu**, który poinformował między innymi o konieczności okresowego przyhamowania prac elektrycznych i w zamian skoncentrowania działań na zakończeniu wymian instalacji gazowych. Zwrócił uwagę na wynegocjowane, relatywnie niskie ceny usług i inne warunki umów (np. możliwość ratalnej spłaty należności) oraz na prace, które Spółdzielnia zmuszona jest zrealizować z powodu zgłoszeń Mieszkańców i wydanych w związku z tym zaleceń Straży Pożarnej.

Wiceprezes Zarządu poinformowała o podjętych negocjacjach z Urzędem Miejskim w zakresie pielęgnacji zieleni. Powyższe dotyczy uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia wycięcia uschłych drzew, ale bez konieczności wydawania środków na nasadzenie nowych, przynajmniej w niektórych przypadkach.

Prezes Zarządu - zwrócił uwagę na fakt, że Wspólnoty Mieszkaniowe posiadają powierzchnie swoich nieruchomości najczęściej wyłącznie „po obrysie”, Spółdzielnia zaś musi utrzymywać na swoich terenach nie tylko drogi i chodniki, ale przede wszystkim zieleń, więc np. wymóg, aby sadzić 10 drzew w zamian za wyciętą jedną topolę, jest nieporozumieniem.

Na zakończenie zaprezentowano szeroką ofertę klubów „Relaks” i „Sezam” (zajęcia dydaktyczne, ruchowe, taneczne, warsztaty fotograficzne itp.), podkreślając niezmiennie bardzo duże zainteresowanie organizowanymi w obydwu placówkach zajęciami oraz bardzo duże zaangażowanie Spółdzielni, w pozyskiwaniu środków zewnętrznych - między innymi w ramach *Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego*. Poinformowano, że fundacja, która obecnie w ramach *BO* pomaga realizować projekt „*Artystyczna Przystań Młodych*”, zamierza kontynuować to przedsięwzięcie, starając się pozyskać na ten cel środki od Wojewody Śl.

Z inicjatywy Urzędu Skarbowego i za zgodą Zarządu - jedną z nowych ofert w I kwartale br. placówek były pogadanki - szkolenia, adresowane do uczestników zajęć w Klubach Seniorów - pracownicy Urzędu Skarbowego w trakcie zajęć przybliżyli Seniorom niuanse związane z rozliczeniami podatkowymi.

Zasygnalizowano zbliżającą się aukcję prac plastycznych uczestników zajęć sekcji plastycznej, jaka będzie miała miejsce w Klubie „Relaks”, w dniu 14.06.2023 r.

Nie było pytań.

Przew. RN zarządził głosowanie w sprawie uchwały jn.

Uchwała nr 14 / 2023

w sprawie

przyjęcia wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU

9 = 9 / 0 / 0

Uchwała nr 15 / 2023

w sprawie

**przyjęcia wykonania „RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA
I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 7)

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:

Uchwała nr 16/2023

w sprawie

**przyznania premii Prezesowi Zarządu P. Andrzejowi Pankowi
za I kwartał 2023 r.**

9 = 9 / 0 / 0

Uchwała nr 17/2023

w sprawie

**przyznania premii Wiceprezesowi Zarządu P. Małgorzacie Adamczewskiej
za I kwartał 2023 r.**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 8)

Informację o działalności Spółdzielni w **kwietniu 2023 roku** wraz z danymi na temat stanu zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i dot. skuteczności ich windykacji - przedstawił **Prezes Zarządu**. Pisemną informację w tym zakresie otrzymali wszyscy Członkowie RN.

Prezes Zarządu podkreślił utrzymujący się bardzo korzystny wskaźnik windykacji zaległości, który według stanu na koniec kwietnia 2023 r. wynosi **4,6%**.

Zwrócił ponadto uwagę na:

- wyniki przetargów na zbycie - na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia - działek przy ulicach Adamka - o powierzchni ponad 2 tys. m² oraz przy Rostkowskiego - o powierzchni prawie 9 tys. m²;
- trwającą w Spółdzielni lustrację za okres minionych trzech lat 2020, 2021 i 2022, którą od 25 kwietnia 2023 r. bardzo skrupulatnie przeprowadza Lustratorka z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach;
- pozytywne aspekty reklam w portalu *Bytomski.pl*, na billboardach, w gazetkach; jak stwierdził - być może właśnie te reklamy przełożyły się na zwiększone zainteresowanie nabywaniem mieszkań wystawionych przez Spółdzielnię w przetargach.

Nie było pytań.

Ad 9)

W trakcie dyskusji omówiono między innymi niewłaściwy sposób sygnalizowania przez służby miejskie negatywnych uwag dotyczących sposobu segregowania odpadów.

Głos zabrał **Radca Prawny**, który poinformował o wynikach odwołania złożonego przez Spółdzielnię do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Poinformował, że Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił wyrok Samorządowego Kolegium Odwoławczego w zakresie dot. nałożonej na Mieszkańców niektórych nieruchomości kar. Zwrócono uwagę

na niewłaściwy termin, od którego liczono egzekucję (tzw. łapka ma być ostrzeżeniem, a nie momentem, od którego nalicza się karę).

Prezes Zarząd poinformował, że poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na podwórkach gospodarczych Mieszkańcom przypomniano o zasadach segregacji odpadów komunalnych oraz o konsekwencjach nieprawidłowości w tym zakresie.

Prezes Zarządu poinformował także o spotkaniu z **Senatorką - P. Haliną Biedą**.

W trakcie dyskusji między innymi zwrócono uwagę na konieczność wywieszania ogłoszeń dot. segregacji odpadów itp. także na tablicach ogłoszeń Wspólnot Mieszkaniowych, w przypadkach, gdy Mieszkańcy tych wspólnot korzystają z jednego podwórka gospodarczego wspólnie z Mieszkańcami zasobów BSM.

Na pytanie dotyczące spraw kadrowych, **Prezes Zarządu** zapewnił, że zatrudnienie w Spółdzielni utrzymuje się w limicie etatów określonych przez RN, poinformował także o korzystaniu przez Spółdzielnię ze stażystów - na podstawie umów zawartych w tym zakresie z Powiatowym Urzędem Pracy w Bytomiu, podkreślając równocześnie, że o wszystkich zmianach kadrowych Zarząd informuje RN na bieżąco.

Poinformowano o bardzo dobrej opinii Mieszkańców na temat wykonanego remontu balkonów w budynku przy ul. Podhalańskiej 3. Stwierdzono, że wzrosło zainteresowanie Mieszkańców pozostałych budynków tym zagadnieniem, dlatego w najbliższym czasie do Mieszkańców pozostałych budynków zostaną skierowane stosowne ANKIETY.

Prezes Zarządu poinformował o graffiti powstającym na ścianach szczytowych pawilonu, w którym mieści się siedziba Spółdzielczego Klubu „Relaks” przy ul. Zabrzeńskiej 78; zaprezentował wizualizację projektu.

W związku ze zbliżającym się okresem urlopowym, na wniosek **Przew. RN**, ustalono terminy plenarnych i prezydialnych posiedzeń RN. Dokładna informacja w tym zakresie zostanie przesłana do Członków RN drogą elektroniczną.

Na tym posiedzenie RN zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Iłona Gawłowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Piotr Bula

Protokołowała:



Renata Rubin-Kaniuk