

**PROTOKÓŁ nr 8 / 2023**  
**z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM**  
**odbytego 29 sierpnia 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

**Trzech Członków RN wzięło udział w posiedzeniu, w trybie zdalnym,  
 z wykorzystaniem środków komunikowania 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 z dokumentacją dotyczącą lustracji pełnej Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2020, 2021 i 2022, przeprowadzonej przez Lustratorkę z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Podjęcie stosownej uchwały.
6. Dyskusja w sprawie wykonania:
  - 1) PLANU FINANSOWEGO BSM za II kw. 2023 r.;
  - 2) RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za II kw. 2023 r.
 Podjęcie stosownych uchwał.
7. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii dla Członków Zarządu BSM za II kwartał 2023 r. dla:
  - 1) PREZESA ZARZĄDU – P. Andrzeja Panka;
  - 2) WICEPREZESA ZARZĄDU – P. Małgorzaty Adamczewskiej.
8. Dyskusja w sprawie wniosku Zarządu dotyczącego udzielenia Pełnomocnictwa Zarządu Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Relaks”.

## 9. Informacja Zarządu o:

- 1) działalności Spółdzielni w lipcu 2023 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: (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 7/2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu → „RN”) odbytego 06 lipca 2023 r. nie wniesiono uwag. Protokół został przyjęty (9 = 9 / 0 / 0).

**Ad 3)**

**Przew. RN** przypomniał, że w trakcie posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego 06 lipca 2023 roku, RN nie podejmowała żadnych uchwał, ani wniosków.

W trakcie posiedzenia ustalono treść zaproszenia ofertowego do złożenia ofert na badanie sprawozdań finansowych Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok i za 2024 rok. W dniu 19 lipca 2023 r. zaproszenia jw. drogą e-mailową przesłano do trzech firm, tj.:

1. **KANCELARII USŁUG KSIĘGOWYCH I DORADZTWA PODATKOWEGO**  
Bożena KSIĘŻOPOLSKA 41-400 Mysłowice, ul. Katowicka 17.
2. **BIURA RACHUNKOWEGO 7 x 7 Zofia Jakubiec**  
40-082 Katowice, ul. Sobieskiego 7.
3. **Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o.**  
40-950 Katowice, pl. Grunwaldzki 8-10 p. 30.

W zaproszeniu wyznaczono termin na złożenie ofert - **do 11 września 2023 roku, do godziny 9.00.**

Do tematu wyboru firmy do badania sprawozdawczości BSM za lata 2023 i 2024 RN powróci na swym kolejnym, które odbędzie się we wrześniu.

**Ad 4)**

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

**Ad 5)**

**Prezes Zarządu** przedstawił informację dotyczącą lustracji pełnej Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2020, 2021 i 2022, przeprowadzonej przez P. Krystyna Śmieja Lustratorkę z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach (RZRSM) oraz pismo polustracyjne z dnia 10 lipca 2023 r. W nawiązaniu do wcześniejszych informacji dotyczących zakończonej w BSM lustracji oraz złożonego w dniu 03 lipca 2023 roku w Spółdzielni sporządzonego na tę okoliczność protokołu, **Prezes Zarządu** poinformował, że w dniu 14 lipca 2023 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo polustracyjne RZRSM z dnia 10.07.2023 roku.

Podkreślił, że pismo to zawiera pozytywną ocenę skontrolowanych dziedzin działalności naszej Spółdzielni na przestrzeni minionych trzech lat. W piśmie stwierdzono między innymi, iż - cyt.: *„W oparciu o ustalenia wynikające z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić iż działalność Spółdzielni w latach objętych lustracją była prawidłowa w związku z powyższym nie jest wymagane formułowanie wniosków polustracyjnych.”*

Pismo polustracyjne RZRSM w Katowicach otrzymali wszyscy Członkowie RN, natomiast protokół z przeprowadzonej lustracji został omówiony. Z uwagi na objętość jego protokół ten został wyłożony do wglądu Członków RN.

Nie było pytań.

**Przew. RN** odczytał projekt uchwały i zarządził głosowanie. RN podjęła uchwałę jn.:

**Uchwała nr 18 / 2023**

**w sprawie przyjęcia  
wyników lustracji pełnej Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
za lata 2020, 2021 i 2022, przeprowadzonej przez Lustratorkę  
z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.**

**9 = 9 / 0 / 0**

**Ad 6)**

**Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu** przedstawili informacje dotyczące wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM oraz wykonania RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za II kwartały 2023 roku.

Zdecydowano, że tematyka zostanie omówiona łącznie.

W trakcie omawiania na ekranie były prezentowane slajdy obrazujące zarówno dane cyfrowe, jak również zdjęcia z wykonanych w zasobach Spółdzielni prac remontowych (niektóre sfotografowane „przed” i „po” wykonaniu remontów) oraz z imprez organizowanych w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam” na przestrzeni II kwartału 2023 r.

**Wiceprezes Zarządu** - zwróciła uwagę przede wszystkim na wysokie koszty energii elektrycznej. I tak np. w kosztach garaży energia elektryczna stanowi pozycję przekraczającą 200% wykonania. Podkreśliła, że nie wynika to ze złego zaplanowania wskaźników, jest to efektem zmian cen energii w kraju. Stwierdziła, że pozostałe wskaźniki utrzymują się w zaplanowanej wielkości, adekwatnej do okresu roku, którego dotyczą.

Następnie omówiła poszczególne pozycje kosztów - w tym głównie koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, utrzymujące się na bardzo wysokim poziomie wskaźniki windyacji, wysokie wskaźniki sprzedaży Pogotowia Technicznego, jak również pozytywny wynik działalności prowadzonej w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam” (koszty poniżej 50% - między innymi wskutek możliwości skorzystania ze środków uzyskanych z wygranych projektów w ramach *Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego*).

Realizację PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za II kwartały 2023 roku przedstawił **Prezes Zarządu**. Między innymi przedstawił kwestie związane z zawieraniem umów na poszczególne prace, podkreślając, że najczęściej miało to miejsce już na przełomie ubiegłego i bieżącego roku, w celu zapewnienia płynności wykonania i w celu zapewnienia szybkiego tempa prac. Pozwoliło to uniknąć części skutków inflacji oraz wzrostu cen towarów i usług.

Zapewnił, że - wzorem ubiegłego roku - także w tym roku będą czynione starania, by doprowadzić do podpisania umów na wykonanie remontów jeszcze w br. Skonstatował, że być może pozwoli to na realizację prac, przy zachowaniu tegorocznego poziomu cen - pomimo wzrostu między innymi płacy minimalnej.

Przy prezentacji zdjęć przedstawił efekty finalne poszczególnych zakresów zrealizowanych prac remontowych - między innymi dot. wykonania nowych izolacji pionowych budynków oraz remontów ścian szczytowych, klatek schodowych, dźwigów osobowych, balkonów wraz z wymianą balustrad; wymianą pionów/poziomów gazowych w budynkach (prace realizowane w technologii zapewniającej zamykanie, jeśli będzie to konieczne, jednego pionu, a nie pionów w całym budynku). Oczywiście - jak podkreślił - wszystko, przy zachowaniu najwyższej jakości prac.

W zakresie pielęgnacji terenów zielonych **Prezes Zarządu** poinformował, że względu na powtarzające się od dłuższego czasu problemy z zachowaniem oczekiwanej przez Spółdzielnię właściwej jakości prac związanych z utrzymaniem czystości terenów przez wykonawcę - Firmę Wieczorek, szczególnie na terenach ADM-2 i ADM-4, ale także w ADM-1 i ADM-5, pod koniec sierpnia br. Zarząd zdecydował się na wypowiedzenie dotychczasowej umowy z w/wym. firmą.

Podkreślił przy tym, że niezmiennie na wysokim poziomie realizowane są prace związane z utrzymaniem czystości i porządku na terenach ADM-3 przez Firmę AGAS.

Kolejnym omawianym zagadnieniem była działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam”.

**Wiceprezes Zarządu** przedstawiła efekty zajęć prowadzonych w ramach *Artystycznej Przystani Młodych* - projektu sfinansowanego z popieranego przez BSM - wygranego Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego 2022/2023. W ten sposób uzyskano 477 tys. zł. *Artystyczna Przystań Młodych* to szeroka oferta zajęć - między innymi warsztaty taneczne, fotograficzne, teatralne, spektakle, koncerty itp., realizowane w naszych klubach, cieszące się bardzo dużym zainteresowaniem.

**Wiceprezes Zarządu** podkreśliła, że BSM pokazała się na arenie miasta nie tylko jako dobry zarządca nieruchomości, ale także jako firma, która jest w stanie zorganizować zajęcia alternatywne dla dzieci i młodzieży, co pozwala na odciążenie jej od telefonów komórkowych. Na koncertach była tak duża ilość chętnych, że trzeba było wyznaczać kolejne terminy i organizować dodatkowe koncerty.

Również w bieżącym roku będziemy się starać aktywizować mieszkańców do wyboru w trybie głosowania projektów, które przeszły pozytywnie proces weryfikacji.

**Wiceprezes Zarządu** poinformowała, że dodatkowo - oprócz Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego Spółdzielnia stara się także o inne formy aktywizacji, np. seniorów -

bezpłatne badanie słuchu; muzykoterapia; zajęcia manualne; warsztaty kulinarne. Zajęcia te również cieszą się dużym zainteresowaniem wśród tej grupy wiekowej. W dalszym ciągu odbywają się tradycyjne spotkania w *Klubach Seniorów*.

W czerwcu zaczęły się półkolonie. Informacja w tym zakresie będzie przedstawiona na kolejnym posiedzeniu RN.

W placówkach odbywają się także spotkania z osobami niepełnosprawnymi; wycieczki itp. Działalność klubów wychodzi także na zewnątrz. I tak np. w Parku im. Kachla w Bytomiu, wspólnie z Urzędem Miejskim organizowane były obchody z okazji *Dnia Dziecka*.

W trakcie dyskusji szerzej omówiono kwestie związane z wypowiedzeniem umowy na świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości i porządku w zasobach czterech administracji (bez ADM-3, gdzie usługi te świadczy firma AGAS).

**Przew. Zarządu** podkreślił, że poza sprawdzeniem rynku w tym zakresie, chodzi także o to, by w kolejnej umowie doprecyzować obowiązki usługobiorcy.

Nie było dodatkowych pytań.

**Przew. RN** zarządził głosowanie w sprawie uchwały jn.:

**Uchwała nr 19 / 2023**

w sprawie

**przyjęcia wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM ZA II KWARTAŁY 2023 ROKU**

9 = 9 / 0 / 0

**Uchwała nr 20 / 2023**

w sprawie

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

9 = 9 / 0 / 0

Ad 7)

Na wniosek **Przew. RN** Członkowie Zarządu i obsługa techniczna opuścili salę obrad.

Po powrocie na salę obrad, **Przew. RN** przekazał informację, że RN podjęła niżej wymienione uchwały:

**Uchwała nr 21 / 2023**

w sprawie

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

9 = 9 / 0 / 0

**Uchwała nr 22 / 2023**

w sprawie

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

9 = 9 / 0 / 0

**Ad 8)**

**Przew. RN** oddał ponownie głos **Prezesowi Zarządu**, który przedstawił wniosek Zarządu w sprawie udzielenia Pełnomocnictwa Zarządu **Pani Weronice Bocewicz** - Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Relaks”, która funkcję tę pełni od dnia 07 sierpnia 2023 r. Biorąc pod uwagę powyższe RN przyjęła wniosek jn.

**WNIOSEK nr 1/2023**

**w sprawie wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na udzielenie przez Zarząd BSM PEŁNOMOCNICTWA ZARZĄDU – P. Weronice Bocewicz – Kierownikowi Spółdzielczego Klubu „Relaks” (9 = 9 / 0 / 0)**

**Ad 9)**

W oparciu o pisemną informację, którą otrzymali wszyscy Członkowie RN - działalność Spółdzielni w **lipcu 2023 roku** i dane dotyczące stanu zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne - w tym skuteczność ich windykacji - przedstawił **Prezes Zarządu**.

Swą wypowiedź rozpoczął od zwrócenia uwagi na bardzo satysfakcjonujący wskaźnik windykacji zaległości, który według stanu na koniec lipca 2023 r. wyniósł 4,71%.

Dodatkowo poinformował między innymi o zbliżających się Mini-Festynie organizowanym 02 września 2023 r. w Spółdzielczym Klubie „Sezam” oraz o RODZINNYM FESTYNIE, jaki odbędzie się 23 września br. od godziny 11.00 w okolicach placu zabaw, przy ul. Podhalańskiej 7.

Przedstawił okolicznościowy plakat i harmonogram imprez, które - jak podkreślił - w całości zostaną sfinansowane przez sponsorów.

Ponadto poinformował, że od września br. Spółdzielnia będzie posiadała własny billboard reklamowy przy ul. Matejki - w związku z rezygnacją z tej lokalizacji dotychczasowego dzierżawcy. Wyjaśnił, że zbliżające się wybory pozwolą zrekompensować straty spowodowane rezygnacją byłego dzierżawcy; billboard zostanie odpłatnie udostępniony chętnym do reklamy.

Kończąc swą wypowiedź poinformował, że za około dwa tygodnie wyemitowany zostanie kolejny numer biuletynu informacyjnego BSM - kwartalnik „Strzecha”. W numerze tym między innymi ukaże się wywiad z Przewodniczącym RN BSM, a równocześnie już od 25 lat **Radnym Rady Miejskiej w Bytomiu - P. Piotrem Bułą oraz z Przewodniczącym Rady Miejskiej - P. Michałem Staniszewskim.**

**Prezes Zarządu** przedstawił ponadto numery przedsięwzięć planowanych do realizacji w ramach *Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego*.

Zwrócił uwagę, że popierane przez BSM projekty, to przedsięwzięcia o numerach:

- **42** - pod nazwą *Bytomska Tężnia Solankowa* (tzw. duży projekt, którego łączny koszt opiewa na 1.900.000,00 zł - lokalizacja, to Łągiewniki Parki AMENDY - działki o numerach: 1527/37 i 1417/37);
- **36** - pod nazwą *Gryfno kofeina* (tzw. projekt mały, którego łączny koszt nie przekracza 500.000 zł - w tym konkretnym przypadku wyniesie ma 453.327,00 zł, który w przypadku powodzenia w głosowaniu - realizowany będzie w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam”).

## Ad 10)

**Przew. RN** - poinformował, że wielu Mieszkańców zwraca uwagę na duże uciążliwości spowodowane niewłaściwym korzystaniem przez niektórych Mieszkańców z balkonów oraz terenów wokół budynków. Z uwagi na powyższe **zawnioskował, żeby przygotować ogłoszenie** - do wywieszenia w zamkniętych gablotach w tych budynkach, w których występują tego typu problemy, z apelem do Mieszkańców o właściwe korzystanie z części wspólnych budynku, lokali mieszkalnych oraz balkonów, tj. w sposób, który nie zakłóci możliwości swobodnego korzystania pozostałym Współmieszkańcom. **Przew. RN** podkreślił, że chodzi głównie o zwrócenie uwagi na kategoryczny zakaz wyrzucania wszelkich przedmiotów przez okna i balkony – w tym jedzenia, niedopałków papierosów, jak również strzepywania popiołu. Należy także przypomnieć Mieszkańcom, by w trakcie podlewania kwiatów, podlewać je w taki sposób, aby woda nie wylewała się poza parapety i balkony.

**Prezes Zarządu** zapewnił, że stosowne ogłoszenie zostanie przygotowane i wywieszane w tych budynkach, w których według rozeznania administracji będzie to uzasadnione.

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**