

PROTOKÓŁ nr 11 / 2023
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 16 listopada 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. Dyskusja w sprawie wykonania:
 - 1) PLANU FINANSOWEGO BSM za III kw. 2023 r.;
 - 2) RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za III kw. 2023 r.
 Podjęcie stosownych uchwał.
6. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii dla Członków Zarządu BSM za III kwartał 2023 r. dla:
 - 1) PREZESA ZARZĄDU – P. Andrzeja Panka;
 - 2) WICEPREZESA ZARZĄDU – P. Małgorzaty Adamczewskiej.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2024 ROKU”.
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie „Regulaminu organizacyjnego BSM” oraz „Schematu Organizacyjnego i Planu Etatów BSM”.
9. Zapoznanie się z wynikami organów kontrolujących Spółdzielnię w 2023 roku oraz z informacją o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych.
10. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w październiku 2023 r.;

- 2) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.

11. 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 10/2023** z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu → „RN”) odbytego **19 października 2023 r.** nie wniesiono uwag; protokół został przyjęty **(9 = 9 / 0 / 0)**.

Ad 3)

Przew. RN przypomniał, że w trakcie posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego **19 października 2023 roku**, RN podjęła **uchwały numer 25/2023 i numer 26/2023**:

- w sprawie zaliczania Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, jakie odbędzie się w 2024 roku;
- w sprawie „**PLANU PRACY RADY NADZORCZEJ BSM NA 2024 ROK**”.

RN przyjęła powyższe do wiadomości.

Ad 4)

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

Ad 5)

Przew. RN oddał głos **Członkom Zarządu**, którzy przedstawili informacje dotyczące: wykonania **PLANU FINANSOWEGO BSM ZA III KWARTAŁY 2023 ROKU** wraz z informacją na temat wykonania **RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM ZA III KWARTAŁ 2023 ROKU**.

Głos zabrał **Prezes Zarządu**, który poinformował o kolejności, w której przedstawione zostaną dane charakteryzujące wykonanie w w/wym. zakresie.

W czasie przedstawiania danych na ekranie prezentowane były wskaźniki ekonomiczne za III kwartały 2023 r. oraz zdjęcia obrazujące efekty wykonywanych prac. W wielu przypadkach zdjęcia dotyczyły stanu przed i po wykonaniu prac remontowych.

Omawiając dane cyfrowe (prezentowane także na ekranie) z wykonania „Planu finansowego BSM za III kwartały 2023 r.” **Wiceprezes Zarządu** zwróciła uwagę, że prawie wszystkie wielkości mieszczą się na poziomie nie przekraczającym 75% wykonania planowanych wielkości. Wyjątek stanowią między innymi niezależne od Spółdzielni podatki lokalne (82,79% wykonania planu).

Koszty nieruchomości utrzymują się w normie - z wyjątkiem garaży, gdzie koszty stanowią 81,57% planowanej wielkości, na co wpływ miał głównie koszt energii elektrycznej i koszty mienia.

Przychody z nieruchomości zamknęły się poziomem 76,36% wykonania planu (w tym przychody z lokali użytkowych 82,69%).

Przychody z działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej w klubach są wyższe od zaplanowanych w tym okresie (79,46%), podobnie jak sprzedaż wykonawstwa własnego Pogotowia Technicznego (77,03%). Korzystnie zmieniła się sytuacja w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych (więcej chętnych; ceny rynkowe ustalone w przetargach na lokale).

Wiceprezes Zarządu podkreśliła, że czynione są starania ograniczania kosztów, gdzie jest to tylko możliwe. Działania te są jednak utrudnione ze względu na niezależne od Spółdzielni i wszechobecne podwyżki cen towarów i usług oraz zapowiadane kolejne (głównie w zakresie mediów), inflację i ponownie dwukrotny w ciągu roku wzrost płacy minimalnej (z 3.600 zł do wysokości 4.242 zł w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz od 01 lipca 2024 roku - do kwoty 4.300 zł).

Zwróciła uwagę, że wysokie ceny energii elektrycznej są powodem wysokich kosztów dźwigów.

Koszty środka transportu Pogotowia Technicznego utrzymują się na korzystnym poziomie, co wynika między innymi z bezawaryjności samochodu, jest także wynikiem nieznacznego spadku cen paliwa.

Poinformowano także o konieczności okresowego przeniesienia siedziby Administracji nr 4 z obecnej siedziby przy pl. Wojska Polskiego 9 do lokalu użytkowego przy ul. Szkolnej 10, w związku z planowanym remontem pomieszczeń w/w administracji.

Następnie omówiła między innymi wyniki w zakresie lokali użytkowych, zwracając równocześnie uwagę, że dodatni wynik w tej pozycji, to efekt wykonanych remontów lokali użytkowych, co przełożyło się na większe zainteresowanie najemców.

Podsumowując **Wiceprezes Zarządu** stwierdziła, że zaplanowane wielkości pozwalają przypuszczać, że przewidywany wynik finansowy w skali Spółdzielni na koniec roku 2023 będzie dobry.

Następnie głos zabrał **Prezes Zarządu**, który omówił wykonanie „Rzeczowego Planu Remontów /.../” za III kw. 2023 r., które sięga poziomu 86% zaplanowanych wielkości, co wynika z największej intensywności prac remontowych realizowanych w okresie letnim.

Zwrócił uwagę głównie na to, że obecnie wyniki funduszu remontowego w skali całej Spółdzielni, uwzględniając bilans otwarcia, przychody i koszty są ujemne, co biorąc pod uwagę zapowiadane zwwyżki cen energii, materiałów i usług, płacy minimalnej itp., najprawdopodobniej będzie przekładało się na konieczność ograniczenia zakresu prac remontowych do najbardziej niezbędnego minimum - w celu uniknięcia konieczności podwyższania opłat, które i tak - niezależnie od Spółdzielni - wzrosną.

Omówił główne zakresy wykonanych prac w poszczególnych administracjach (wiele z nich zaprezentowane zostało na zdjęciach w ujęciu przed i po wykonaniu remontów).

Poinformował o trudnościach związanych z usuwaniem awarii. Skonstatował, że zwykle trzeba je usunąć w trybie pilnym, co najczęściej jest przedsięwzięciem kosztownym, a bywa, że niewidocznym (np. prace instalacyjne).

Poinformował, że - jak co roku - w okresie jesienno-zimowym będą wykonywane prace wewnątrz budynków, według zatwierdzonych planów, jak również o konieczności nowych nasadzeń drzew w celu zarówno poprawy estetyki, ale także w związku z decyzjami Urzędu Miejskiego, udzielającego pozwoleń na wycięcie uschniętych i chorych drzew, nakazując równocześnie w zamian nasadzenie nowych.

Poinformował o prowadzonych rozmowach z innymi niż TAURON dostawcami energii elektrycznej, co będzie miało na celu wybranie najkorzystniejszej oferty i chęć do zawarcia umowy na okres dłuższy niż rok, z gwarancją ceny.

Wiceprezes Zarządu poinformowała o nowych ofertach klubów (warsztaty „3D” - z użyciem drukarki trójwymiarowej; zaznajamianie seniorów i dzieci z nowoczesnymi technikami informatycznymi) oraz o niezmiennie dużym zainteresowaniu wszystkimi pozostałymi zajęciami organizowanymi w tych placówkach (warsztaty plastyczne, kulinarne, taneczne, muzyczne, fotograficzne itp.).

Wiceprezes Zarządu podkreśliła przy tym, że środki pochodzące z wygranych projektów w ramach „Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego” umożliwiły zakup części wyposażenia, (obecnie kluby posiadają między innymi dobrej jakości nagłośnienie, przez co zyskały na atrakcyjności między innymi warsztaty muzyczne, obchody Międzynarodowego Dnia Seniora itp. zajęcia).

Na zakończenie zwrócono uwagę na bardzo dobrą współpracę Klubów Spółdzielczych „Relaks” i „Sezam” z Bytomskim Centrum Kultury (wymieniono kilka wspólnie realizowanych przedsięwzięć).

Nie było pytań.

Po odczytaniu przez **Przew. RN** projektów uchwał, RN podjęła uchwały jn.:

Uchwała nr 27 / 2023

w sprawie

wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM ZA III KWARTAŁY 2023 ROKU

9 = 9 / 0 / 0

Uchwała nr 28 / 2023

w sprawie wykonania

**RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH,
DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za III kw. 2023 r.**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 6)

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

Po powrocie na salę obrad wyżej wymienionych, **Przew. RN** poinformował, że RN podjęła uchwały w sprawie premii za III kwartał 2023 r., tj.:

Uchwała nr 29 / 2023

**w sprawie premii kwartalnej za III kwartał 2023 r.
dla Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM, P. Andrzeja Panka**

9 = 9 / 0 / 0

Uchwała nr 30 / 2023

**w sprawie premii kwartalnej za III kwartał 2023 r. dla Wiceprezesa Zarządu,
Zastępcy Dyrektora BSM - P. Małgorzaty Adamczewskiej**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 7)

Przew. RN przedstawił projekt „ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2024 ROKU”.

Prezes Zarządu - odniósł się do zaplanowanych przez RN do wykonania założeń jw. Poinformował, iż wieloletni „Plan wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych” przewidywany był do realizacji do roku 2023, jednak w czasie, kiedy był zatwierdzany, nikt nie mógł przewidzieć pandemii COVID-19, która znacznie ograniczyła możliwości realizacji wszystkich zamierzonych prac w tym zakresie. Jak zapewnił - przyszły rok daje możliwości sfinansowania tego przedsięwzięcia we wszystkich zasobach Spółdzielni.

Dwa kolejne zaplanowane założenia są również bardzo ważne. Planowane kontynuowanie wymiany pionów i poziomów instalacji gazowych w technologii umożliwiającej - w przypadku wystąpienia ewentualnej awarii - zakręcenie dopływu gazu wyłącznie w tym pionie, w którym awaria wystąpi, bez konieczności kosztownego odcinania dopływu gazu w całym budynku.

Podobnie jeśli chodzi o zinwentaryzowanie potrzeb w zakresie wymiany instalacji elektrycznych.

Wykonanie tych prac pozwoli uciec od ewentualnych kosztów usuwania awarii.

Przew. RN odczytał założeń jw. oraz projekt uchwały i zarządził głosowanie.

RN podjęła uchwałę jn.:

Uchwała nr 31 / 2023

**w sprawie
„ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2024 ROKU”**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 8)

Prezes Zarządu omówił projekt zmian w „Regulaminie organizacyjnym BSM” oraz w „Schemacie Organizacyjnym i Planie Etatów BSM”.

Nawiązując do wcześniej omówionego wykonania „Planu finansowego BSM” podkreślił, że niezmiennie łączny wymiar etatów w BSM zamyka się wielkością 90,2 et., zaś zmiany zawarte w przedłożonych dokumentach wynikają wyłącznie z bieżących potrzeb związanych z przemieszczeniem niektórych zakresów czynności pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne oraz z potrzeby zaktualizowania związanych z tym zapisów regulaminowych. Poinformował, że wszystkie wprowadzone zmiany są efektem wcześniejszych konsultacji przeprowadzonych z kierownikami poszczególnych jednostek i komórek organizacyjnych,

wynikają także z konieczności innej organizacji pracy dot. zagadnień związanych z b.h.p. i p.poż., obrony cywilnej oraz kwestii związanych z ubezpieczeniem zasobów.

RN przyjęła przedstawione argumenty; wyrażono zadowolenie dot. utrzymania łącznego wymiaru zatrudnienia w BSM.

Przew. RN przedstawił projekt uchwały i zarządził przystąpienie do głosowania. RN podjęła uchwałę jn.:

Uchwała nr 32 / 2023
w sprawie
„Regulaminu organizacyjnego BSM”
oraz **„Schematu Organizacyjnego i Planu Etatów BSM”.**
9 = 9 / 0 / 0

Ad 9)

Wyniki organów kontrolujących Spółdzielnię w 2023 roku oraz informację o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych przedstawił **Prezes Zarządu**. Podkreślił, że spośród wszystkich kontroli najważniejsza niewątpliwie była lustracja Spółdzielni, o której wynikach (bez wniosków polustracyjnych) Zarząd informował na poprzednich posiedzeniach.

RN przyjęła powyższą informację do wiadomości.

Pisemną wersję informacji otrzymali wszyscy Członkowie RN.

Ad 10)

Prezes Zarządu przedstawił informację o działalności Spółdzielni w **październiku 2023 r.** oraz dane dot. stanu zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i na temat windykacji tych zadłużeń. Podkreślił, że wskaźnik zadłużeń nadal utrzymuje się na niskim poziomie - na koniec października 2023 r. wyniósł 4,15%.

Uzupełniając pisemną informację, którą w w/wym. zakresie otrzymali wszyscy Członkowie RN, poinformował ponadto między innymi o:

- przygotowaniach do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon 2022/2023;
- planowanych w 2024 roku terminach Walnego Zgromadzenia BSM, które Zarząd przewiduje w dniach od 3 czerwca do 7 czerwca 2024 r. w kolejności, jak w bieżącym roku, tj.: Członkowie z zasobów ADM-2, ADM-1, ADM-4, ADM-3 i ADM-5; zebranie kolegium w celu podsumowania wyników przewidywane jest na dzień 13 czerwca 2024 r.;
- przygotowywaniu świątecznego numeru wydania gazetki BSM - „STRZECHA”.

Ad 11)

Przew. RN przypomniał, że ze względu na okres świąteczny w grudniu 2023 r., plenarne posiedzenie RN odbędzie się w dniu **07 grudnia 2023 r. o godzinie 15.30**, natomiast posiedzenie Prezydium RN, poprzedzające w/wym. posiedzenie plenarne, odbędzie się w dniu **28 listopada 2023 roku, o godzinie 10.00**.

W trakcie dyskusji zwrócono uwagę na bardzo urozmaiconą, szeroką ofertę Spółdzielczych Klubów „Relaks” i „Sezam” i znaczenie wsparcia wynikającego z wygranych projektów w *Bytomskim Budżecie Obywatelskim* - „Artystyczna Przystań Młodych” w ubiegłej edycji i „Gryfno Kofeina” w bieżącej edycji budżetu jw.

Po wyczerpaniu porządku obrad **Przew. RN** zakończył posiedzenie RN.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Ilona Gawłowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Piotr Bula

Protokołowała:



Renata Rubin-Kaniuk