

**PROTOKÓŁ nr 12 / 2023**  
**z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM**  
**odbytego 07 grudnia 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                                       |   |

**Dwóch Członków RN wzięło 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. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia ZAŁOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO BSM I PLANU FINANSOWEGO NA 2024 ROK.
6. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM NA 2024 ROK.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia PLANU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ BSM NA 2024 ROK.
8. Informacja Zarządu o:
  - 1) działalności Spółdzielni w listopadzie 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 11/2023** z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu → „RN”) odbytego **16 listopada 2023 r.** nie wniesiono uwag; protokół został przyjęty (**9 = 9 / 0 / 0**).

#### **Ad 3)**

**Przew. RN** przypomniał, że w trakcie plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego w dniu **16 listopada 2023 r.** RN podjęła **sześć uchwał** - od numeru 27/2023 do numeru 32/2023 włącznie - w sprawach:

- wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM za III kwartały 2023 roku - uchwała weszła w życie;
- wykonania RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM za III kwartały 2023 r. - uchwała weszła w życie;
- premii kwartalnej za III kwartał 2023 r. dla Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM, P. Andrzeja Panka - uchwała została zrealizowana;
- premii kwartalnej za III kwartał 2023 r. dla Wiceprezesa Zarządu, Zastępcy Dyrektora BSM - P. Małgorzaty Adamczewskiej - uchwała została zrealizowana;
- ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2024 ROKU - uchwała weszła w życie;
- „Regulaminu organizacyjnego BSM” oraz „Schematu Organizacyjnego i Planu Etatów BSM” - uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązywania od 01 grudnia 2023 r.

#### **Ad 4)**

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

#### **Ad 5 i Ad 6)**

**Przew. RN** oddał głos **Członkom Zarządu**, którzy przedstawili informacje dotyczące projektów:

- ZAŁOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO BSM I PLANU FINANSOWEGO NA 2024 ROK;

→ PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM NA 2024 ROK.

Głos zabrała **Wiceprezes Zarządu**, która przedstawiła podstawy do pracowania założeń do budowy planu i w konsekwencji powstania samego „Planu Finansowego BSM na 2024 r.”. Omówiła kolejno wszystkie podstawowe wielkości charakteryzujące przedstawione plany, podając uzasadnienie zastosowanych wielkości. Podkreśliła przy tym, że przeanalizowane zostały wszystkie dane w celu znalezienia punktów, w których możliwe było osiągnięcie oszczędności.

Poinformowano, że podwyżki opłat dostarczono do Mieszkańców w tych nieruchomościach, w których, w wyniku analizy konieczne było wprowadzenie podwyżek opłat za lokale od dnia 01 stycznia 2024 r. Zarząd kierował się zasadą, aby wprowadzone podwyżki były w miarę możliwości jedynymi, jakie będą miały miejsce na przestrzeni roku 2024 - chyba, że zajdzie przesłanka do wprowadzenia takiej zmiany stawek; dotyczy to w szczególności sygnalizowanych zmian stawek opłat z tytułu dostawy wody i odprowadzanie ścieków, bądź energii cieplnej.

**Wiceprezes Zarządu** zwróciła uwagę, że największy wzrost dotyczy trzech składników: energii elektrycznej, wpłat na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych oraz odpisów na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, ze względu na uwolnioną podstawę naliczania tego funduszu, która dotąd była zamrożona na poziomie II półrocza 2019 roku. Wzrost pozostałych wskaźników zaplanowano na poziomie do 120% wzrostu; wyjątek stanowią media, gdzie przyjęto wzrost o 25%.

Zwróciła uwagę, że pomimo zniesienia stanu zagrożenia epidemicznego, ze względu na ponowny wzrost ilości osób chorujących na COVID, jak również z uwagi na podwyższony stan gotowości bojowej Państw, co może pociągnąć za sobą konieczność poniesienia dodatkowych wydatków (dezynfekcja, zakup maseczek, odpowiednie zabezpieczenie stanowisk pracy, ewentualne remonty schronów, zakup niezbędnych sprzętów itp.). Stąd w założeniach do budowy planu wprowadzono zastrzeżenie o możliwości poniesienia dodatkowych, niezbędnych wydatków, które obecnie nie zostały ujęte w planie finansowym na 2024 r.

Prezes Zarządu podkreślił, że zarówno koszty, jak i przychody każdej były analizowane odrębnie w każdej nieruchomości. Biorąc pod uwagę wzrost cen za ciepło, energię elektryczną oraz wynagrodzenia minimalnego (dwukrotnie w 2024 r. - od 01.01.2024 r. do wysokości 4.242,- zł, od 01.07.2024 r. do wysokości 4.300,- zł), zaistniała konieczność podwyższenia opłat za lokale.

Zarząd podkreślił, że czynione są starania, aby ewentualna zmiana opłat w wyżej wymienionym zakresie miała miejsce nie wcześniej niż w październiku 2024 r. - i to wyłącznie w przypadku wystąpienia uzasadnionych przesłanek do podjęcia takich działań.

Poinformowano także o podpisaniu porozumienia przez wszystkie jednostki, które zlecają świadczenie usług pogotowia awaryjnego Pogotowiu Technicznemu BSM, co gwarantuje przychody w tym zakresie.

Ponadto poinformowano o podsumowaniu dot. zrealizowanego projektu *Artystyczna Przystań Młodych*, która odbędzie się 20.12.2023 r. w Spółdzielczym Klubie „Sezam”.

**Prezes Zarządu** - rozpoczynając przedstawianie informacji dot. remontów, zapewnił, że w tym zakresie Spółdzielnia przede wszystkim dąży do jak najszybszego zakończenia wymiany pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych i deszczowych, które pierwotnie miały zostać sfinalizowane w 2023 roku, ale ze względu na COVID część prac w tym zakresie wykonana została z konieczności, z nieznacznym poślizgiem, bo nie było dostępu do wszystkich mieszkań. Ich zakończenie planowane jest w 2024 r. Kontynuowane będą

także wymiany poziomów instalacji gazowych; rozpoczęto przeprowadzanie analizy stanów instalacji elektrycznych w zasobach, w celu określenia potrzeb w tym zakresie.

Poinformował, że zważywszy na oszczędności, jedynie w kilku klatkach schodowych zaplanowano remonty mające na celu poprawę ich estetyki (prace malarskie i prace towarzyszące). Podobnie, jeśli chodzi o remonty balkonów i dźwigów, które będą wykonywane tylko wówczas, gdy wynika to z nakazu nadzoru budowlanego lub z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

Wykonywane remonty pomieszczeń w spółdzielczych klubach - według zaleceń SANEPIDU i Straży Pożarnej.

Prace termomodernizacyjne rozpoczęte zostaną wyłącznie w budynkach, w których determinują to terminy wydanych pozwoleń.

W dyskusji stwierdzono, że przedstawione materiały zarówno w wersji pisemnej, jak i informacje ustne w tym zakresie, są wyczerpujące.

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

**Uchwała nr 33 / 2023**

w sprawie

**ZALOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO BSM  
I PLANU FINANSOWEGO NA 2024 ROK**

**9 = 9 / 0 / 0**

**Uchwała nr 34 / 2023**

w sprawie **PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW,  
MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM NA 2024 ROK.**

**9 = 9 / 0 / 0**

**Ad 7)**

**Wiceprezes Zarządu** przedstawiła projekt PLANU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ BSM NA 2024 ROK, podkreślając, że w obydwu placówkach działalność ta będzie nadal koncentrowana na dotychczasowych sekcjach i kołach zainteresowań oraz na wygranym - w ramach *Bytomskiego Budżetu Obywatelski* - projekcie pod nazwą *Gryfna kofeina*.

Kontynuowane będą także prace związane z organizacją zimowisk i półkolonii.

Poinformowała, że owe oferty, to między innymi cieszące się dużym zainteresowaniem zajęcia baletowe i florystyczne. Popularność klubów rośnie, stąd z wnioskiem o współpracę zwracają się różne grupy, między innymi Uniwersytet Trzeciego Wieku, Dom Kultury nr 1 przy ul. Powstańców Warszawskich, Bytomskie Centrum Kultury, podkreślając równocześnie, że jest to współpracowanie, a nie konkurowanie.

W dyskusji zwracano uwagę między innymi na nieustająco rosnące zainteresowanie działalnością prowadzoną w klubach i to nie tylko wśród Mieszkańców zasobów BSM, ale także Mieszkańców innych terenów Bytomia oraz pozytywnymi z tego faktu wynikającymi.

**RN** przystąpiła do głosowania, podejmując uchwały jn.:

**Uchwała nr 35 / 2023****w sprawie  
PLANU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ  
BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
NA 2024 ROK  
9 = 9 / 0 / 0****Ad 8)**

**Prezes Zarządu** przedstawił informację o działalności Spółdzielni w **listopadzie 2023 roku** oraz na temat stanu zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i na temat windykacji tych zadłużeń. Podkreślił, że wskaźnik zadłużeń nadal jest niski i wynosi 4,73 %.

Pisemną informację w w/wym. zakresie otrzymali wszyscy Członkowie RN.

Ponadto **Prezes Zarządu** poinformował między innymi o:

- dostarczeniu Mieszkańcom rozliczenia kosztów c.o.;
- tematach, które będą poruszane w najbliższym wydaniu gazetki BSM „Strzecha”;
- problemach z odśnieżaniem (z firmą AGAS Spółdzielnia doszła do porozumienia i praktycznie brak uwag; natomiast z firmą PROGRESSIO rozpoczęto współpracę). Trzeba pamiętać, że proces odśnieżania rozpoczyna się z chwilą ustąpienia opadów śniegu; jeśli miałyby być inaczej, musielibyśmy zapłacić jeszcze więcej. Efektywność odśnieżania podlega nieustającej kontroli. Wyraził nadzieję, że początek był trudny, ale teraz już będzie już tylko lepiej;
- negocjacjach prowadzonych z wykonawcami prac remontowych i konserwacyjnych w zakresie podwyżek stawek w związku ze zmianą między innymi płacy minimalnej;
- negocjacjach dot. podwyżek cen energii elektrycznej, wyrażając przy tym podziękowania dla Radcy Prawnego - P. Luksy za zaangażowanie w prowadzonych rozmowach.

W trakcie dyskusji podjęto temat uzasadnionego wstrzymania się z wykonywaniem prac polepszających estetykę, w celu zgromadzenia środków na te cele i koncentrowania się na najbardziej niezbędnych pracach remontowych.

Ponadto omawiano kwestie dot. odśnieżania zasobów i konieczności ułatwiania dostępu do przejść dla pieszych oraz dostępu do podwórek gospodarczych.

**Ad 9)**

**Przew. RN** poinformował, że na wniosek RN Zarząd dostarczył informację na temat ilości mieszkań, które zostały udostępnione w pierwszym i w kolejnych terminach do wykonania obowiązkowych kontroli instalacji gazowych i wentylacyjnych.

Poinformowano, że z uwagi na fakt, że aż 1273 lokali mieszkalnych nie zostało dopuszczonych do przeprowadzenia okresowych kontroli instalacji gazowych, a wielu Mieszkańców telefonicznie umówiło wizyty w w/wym. zakresie, 30 listopada 2023 r. Zarząd zawarł aneks do umowy z firmą, która przeprowadza te przeglądy, przedłużający termin wykonywania w/wym. przeglądów – do końca stycznia 2024 r.

**Prezes Zarządu** wyjaśnił, że niektórzy Mieszkańcy – pomimo obowiązku – bardzo niechętnie udostępniają lokale do przeglądów gazowych/wentylacyjnych. Jednak pomimo tej niechęci, Spółdzielnia musi dalej próbować, aby zrobić wszystko, co możliwe, bo to wiąże się z bezpieczeństwem.

Ponownie podjęto temat odśnieżania. Jak stwierdzono - po pierwszym od prawie tygodnia odśnieżeniu osoba, która odśnieżała, utworzyła takie pryzmy, przez które trudno było przejść do śmietnika. Do tego przy każdej klatce zostawiany był pas nieodśnieżonego terenu.

**Prezes Zarządu** - wyjaśnił, że niemal zawsze problem polega na ludziach, którzy wykonują określone prace i niewątpliwie w tym zakresie trzeba jeszcze wiele rzeczy wypracować i poprawić.

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**