

PROTOKÓŁ nr 3 / 2024
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 21 marca 2024 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
- Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego
- Iwona Rymarz-Nawrocka – Protokolantka

**Dwóch Członków RN wzięło udział w posiedzeniu w trybie zdalnym,
z wykorzystaniem środków bezpośredniego 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. Analiza realizacji „Założeń do działalności Zarządu BSM w 2023 roku”. Podjęcie stosownej uchwały.
6. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania Członkom Zarządu nagrody rocznej za 2023 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 2023 rok (pustostany, zadłużenia).
9. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w lutym 2024 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 2/2024 z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu → „RN”) odbytego 15 lutego 2024 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 15 lutego 2024 roku - RN podjęła pięć uchwał w sprawie:

- wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM za IV kwartały 2023 roku - uchwała weszła w życie;
- wykonania RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM za IV kwartały 2023 r. - uchwała weszła w życie;
- premii kwartalnej za IV kwartał 2023 r. dla Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM, P. Andrzeja Panka - uchwała została zrealizowana;
- premii kwartalnej za IV kwartał 2023 r. dla Wiceprezesa Zarządu, Zastępcy Dyrektora BSM - P. Małgorzaty Adamczewskiej - uchwała została zrealizowana;
- „Sprawozdań z merytorycznej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam” BSM w 2023 roku” - uchwała weszła w życie.

Ad 4)

Przew. RN poinformował, że w sprawach członkowsko-mieszkaniowych wpłynęło do Rady Nadzorczej pismo P. _____, zam. przy ul. _____ w sprawie podwyżki opłaty eksploatacyjnej, obowiązującej od 01.01.2024 roku w nieruchomości jw. (odczytano treść pisma).

Do zarzutów podnoszonych w piśmie odniósł się Prezes Zarządu. Omówiono przesłanki, które złożyły się na konieczność wprowadzenia podwyżek opłat, przedstawiając równocześnie projekt odpowiedzi, do której załączono kalkulację opłaty eksploatacyjnej w nieruchomości przy ul. _____

RN przyjęła ww. wyjaśnienia jako uzasadnione. Do P. _____ zostanie wystosowane pismo wyjaśniające wraz z załączoną kalkulacją opłaty eksploatacyjnej.

Ad 5)

Członkowie RN otrzymali materiały zawierające informacje na temat realizacji „Założeń do działalności Zarządu BSM w 2023 roku”, którą ustnie uzupełnił **Prezes Zarządu**. Podkreślił, że przyjęte do realizacji 4 założenia miały na celu zminimalizowanie kosztów ponoszonych przez Mieszkańców w dalszej perspektywie. W wyniku realizowanych działań zapewniających prawidłowy stan techniczny nieruchomości, nie ich estetykę, planowane było osiągnięcie znacznie mniejszego stopnia awaryjności instalacji stanowiących wyposażenie budynków.

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

Przew. RN zarządził głosowanie. RN podjęła uchwałę jn.:

Uchwała nr 6/2024
w sprawie przyjęcia realizacji
„ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2023 ROKU”
9 = 9/0/0

Ad 6)

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

Po przerwie **Przew. RN** poinformował, że RN podjęła następujące uchwały:

Uchwała nr 7/2024
w sprawie przyznania nagrody rocznej – za rok 2023
PREZESOWI ZARZĄDU BSM – DYREKTOROWI BSM,
P. Andrzejowi Pankowi.
9 = 9/0/0

Uchwała nr 8/2024
w sprawie przyznania nagrody rocznej – za rok 2023
WICEPREZESOWI ZARZĄDU BSM – ZASTĘPCY DYREKTORA BSM,
P. Małgorzacie Adamczewskiej.
9 = 9/0/0

Ad 7)

Członkowie RN otrzymali pisemne informacje w sprawie realizacji procedur przetargowych w BSM, w zakresie dotyczącym: lokali mieszkalnych; lokali użytkowych, jak również w zakresie przetargów i udzielania zleceń na wykonywanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenia usług na rzecz BSM związanych z eksploatacją zasobów.

Wiceprezes Zarządu podkreśliła, że zdecydowanie zmieniła się na korzyść sytuacja na rynku zbytu mieszkań, co spowodowało, że lokale mieszkalne wystawiane przez Spółdzielnię na przetarg także cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem. 30% więcej od ceny wyjściowej mieszkania, to poziom obecnie osiągany podczas licytacji. Jeśli chodzi o lokale użytkowe, to obecnie wynajętych jest 95% lokali, a ściągalność zadłużeń także kształtuje się na bardzo dobrym poziomie. Windykacja przebiega na bieżąco sprawnie i skutecznie.

Niezmienne reklamy o wolnych lokalach Spółdzielnia reklamuje na stronie internetowej oraz w kwartalniku BSM „STRZECHA” oraz na portalach *bytomski.pl* i OTODOM.

Prezes Zarządu poinformował, że także sytuacja na rynku budowlanym uległa zmianie. Obecnie firmy zabiegają o pracę w Spółdzielniach, co pozwala na przeprowadzanie korzystnych dla Spółdzielni negocjacji w zakresie płatności za usługi (płatność na poziomie cen z roku, w którym zawierana jest umowa, wydłużona płatność). Przedsięwzięcia termomodernizacyjne realizowane są przez 2 bardzo dobre, sprawdzone firmy. Modernizacja dźwigów osobowych może być realizowana w większym zakresie dzięki rozłożeniu przez wykonawcę części odpłatności na raty.

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

Ad 8)

Informację na temat analizy gospodarki lokalami użytkowymi za 2023 rok (pustostany, zadłużenia), którą w formie pisemnej otrzymali Członkowie RN wraz z pozostałymi materiałami dotyczącymi posiedzenia, przedstawiona została przez **Wiceprezes Zarządu** przy okazji omawiania procedur przetargowych w poprzednim punkcie.

Procedury związane z wynajmem i dzierżawą terenów wynikają z „*Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*”.

Ad 9)

Informacje o działalności Spółdzielni w **lutym 2024 roku**, o zadłużeniach w opłatach za lokale mieszkalne i na temat ich windykacji - przedstawił **Prezes Zarządu**.

Poinformował, że wskaźnik zadłużeń wg stanu na koniec lutego wyniósł 4,46 %.

Ponadto w uzupełnieniu do pisemnej informacji w w/wym. zakresie, którą otrzymali wszyscy Członkowie RN, **Prezes Zarządu** poinformował między innymi, że sprawy związane z czystością terenów zewnętrznych zostały już usystematyzowane i zauważalna jest widoczna poprawa w tym zakresie.

Wiceprezes Zarządu podkreśliła, że ilość chętnych Seniorów do uczestniczenia w proponowanych w ramach „Gryfnej Kofeiny” zajęciach przeszła najśmielsze oczekiwania. Cały czas zgłaszają się nowe osoby zainteresowane bogatym programem, zarówno w klubie Relaks, jak i w Sezamie.

Ad 10)

Przew. RN, w związku z pismem, które skierował do Niego Członek Spółdzielni, poruszył kwestię braku dźwigów osobowych w budynkach niskich, co jest coraz większym problemem dla starszych Mieszkańców posiadających lokale na 3 i 4 piętrach. W tej sprawie zwracają się do Niego Mieszkańcy zasobów z Szombierek.

Prezes Zarządu podkreślił, że w tym temacie będzie niezwykle trudno uzyskać poparcie większości Mieszkańców danej klatki, czy budynku. Ponadto koszt przedsięwzięcia, zarówno w przypadku windy wewnętrznej, jak i zewnętrznej będzie bardzo wysoki. Oczywiście jest to temat otwarty, do rozważenia w indywidualnych przypadkach, po uzyskaniu kalkulacji kosztów.

Padła propozycja poruszenia tej kwestii w kwartalniku „Strzecha”, a także zamieszczenia stałego zapisu, że kwartalnik finansowany jest przez reklamodawców i sponsorów.

Przew. RN przypomniał, że zgodnie z ustaleniami - począwszy od kwietnia 2024 r. plenarne posiedzenia RN będą się odbywały w czwarty czwartek miesiąca - z wyjątkami miesięcy letnich (lipiec i sierpień) oraz z wyjątkiem posiedzenia RN, jakie odbędzie się w grudniu.

Na tym posiedzenie RN zostało zakończone.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Ilona Gawłowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Piotr Bula

Protokołowała:


Iwona Rymarz-Nawrocka