

PROTOKÓŁ nr 8 / 2024
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 29 sierpnia 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
- 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 RN - 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. Dyskusja w sprawie wykonania:
 - 1) PLANU FINANSOWEGO BSM za II kw. 2024 r.;
 - 2) RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za II kw. 2024 r.
Podjęcie stosownych uchwał.
6. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii dla Członków Zarządu BSM za II kwartał 2024 r.:
 - 1) PREZESA ZARZĄDU – P. Andrzeja Panka;
 - 2) WICEPREZES ZARZĄDU – P. Małgorzaty Adamczewskiej.
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie Aneksu nr 1 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”.
8. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie „Regulaminu określającego zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”.

9. Informacja Zarządu o:

- 1) działalności Spółdzielni w lipcu 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 7/2024 z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu → „RN”) odbytego 04 lipca 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 04 lipca 2024 roku - RN podjęła **dwie uchwały**, w sprawach:

- wyrażenia zgody na wszczęcie przez Zarząd procedury mającej na celu wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa Pana) do lokalu mieszkalnego nr przy ul. w Bytomiu - uchwała w trakcie realizacji. Przesłane do P. o pisma na posiadane przez Spółdzielnię adresy wróciły do Spółdzielni jako nieodebrane. P. w dalszym ciągu nie uregulował posiadanych zadłużeń;
- zatwierdzenia KOREKTY „PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM NA 2024 ROK” - uchwała w trakcie realizacji.

Przew. RN przypomniał ponadto, że pismo z dnia 01.07.2024 r. P. dotyczące: organizacji ruchu przy nieruchomości, przy ul. dojazdu do zlokalizowanych tam garaży oraz w sprawie zakresu remontów i kosztów tej nieruchomości – RN skierowała do rozpatrzenia według kompetencji do Zarządu. W/wym. nie jest Członkiem BSM, przedłożył natomiast otrzymane od P. Członka BSM, zam. przy ul. pełnomocnictwo.

W dniu 16.07.2024 r. Zarząd zwrócił się do P. z pismem o doprecyzowanie udzielonego P. pełnomocnictwa (pismo z 11.07.2024 r. znak: NO/4817/3578/2024).

W odpowiedzi P. w dniu 26.07.2024 r. osobiście dostarczył do Spółdzielni swoje pismo z dnia 23.07.2024 r., w którym stwierdził, iż upoważnia P. do wszystkich czynności przysługujących Członkom Spółdzielni w zakresie uzyskania informacji na temat kosztów, faktur, umów zawieranych z osobami trzecimi i tym podobnymi dokumentami związanymi z kosztami obciążającymi nieruchomość zlokalizowaną przy ul.

Wobec powyższego w dniu 06.08.2024 r. do P. skierowano pismo z informacją o możliwości zapoznania się z dokumentami dotyczącymi sprawozdawczości ekonomiczno-samorządowej udostępnionej Członkom Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni, podstronie adresowanej dla Członków BSM.

W piśmie zaproponowano ponadto ustalenie wrześniowego terminu spotkania w siedzibie Spółdzielni, celem omówienia zagadnień dot. nieruchomości przy ul.

RN przyjęła powyższe do wiadomości.

Ad 4)

Przew. RN poinformował, że w dniu 04.07.2024 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo z dnia 01.07.2024 r. P., zam. przy ul., które w/wym. zaadresowała równocześnie do Zarządu i Rady Nadzorczej – w sprawie zakłócania ciszy nocnej przez Mieszkańców z lokalu nr w tym budynku.

Poinformowano, że Pracownicy Administracji nr 4 przeprowadzili z Mieszkańcami budynku rozmowy. W trakcie odbytych wizji zarzuty podnoszone przez P. w piśmie nie zostały potwierdzone, a wręcz niektórzy Mieszkańcy nie zgadzają się z oceną wyrażoną przez autorkę pisma.

Do P. wystosowano odpowiedź z informacją o ustaleniach (pismo znak: NO/5007/4086/2024).

RN przyjęła powyższe do wiadomości.

Ad 5)

Informacje na temat wykonania: PLANU FINANSOWEGO BSM za II kwartały 2024 r. oraz RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM za II kwartały 2024 r. przedstawili Członkowie Zarządu.

W swych wypowiedziach szczególnie koncentrowali się na informacjach dot. wskaźników obrazujących wykonanie w zakresie przychodów i kosztów w niżej wymienionych pozycjach:

- zatrudnienia;
- zarządzania i administrowania;
- lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- Pogotowia Technicznego BSM (poinformowano o kolejnych podmiotach, które zwróciły się o świadczenie usług przez Pogotowie Techniczne).

Podkreślono, że prawie wszystkie pozycje mieszczą się w limicie adekwatnym do okresu, którego dotyczy sprawozdawczość (50% wykonania), co dowodzi, że zaliczki w poszczególnych pozycjach opłat zostały dobrze skalkulowane.

Następnie przystąpiono do omówienia zrealizowanych w II kwartałach br. prac remontowych w ujęciu rzeczowym, finansowanych z funduszu remontowego.

Zwracano uwagę na terminy płatności, które sprawiają, że za niektóre wykonane w danym kwartale prace, płatności dokonywane są dopiero w kwartale kolejnym.

Obecnie niezmiennie priorytetowo traktowane są wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, deszczowych i gazowych, realizowanych według planu, a czasem nawet z wyprzedzeniem.

Z innych wykonywanych prac wyszczególniono przede wszystkim: remonty klatek schodowych, systematycznie wykonywane remonty dźwigów osobowych oraz - tam gdzie występuje największe zagrożenie ze względu na stan techniczny - wykonywane remonty instalacji elektrycznych.

Na slajdach zobrazowano wykonane prace w zasobach poszczególnych administracji, które przedstawiały zarówno stan przed, jak i po wykonaniu poszczególnych prac remontowych.

Na zakończenie omówiono zakres przedsięwzięć realizowanych w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam” i związane z tym koszty.

Podkreślano, że wachlarz tematyczny oferowanych zajęć ulega dynamicznej zmianie, adekwatnej do zainteresowania uczestników zajęć.

Z odbytych zajęć zaprezentowano zdjęcia.

Nie było pytań. **Przew. RN** odczytał projekt uchwały i zarządził przystąpienie do głosowania. RN podjęła uchwały jn.:

Uchwała nr 21 / 2024

w sprawie wykonania

PLANU FINANSOWEGO BSM za II kwartały 2024 r.

9 = 9 / 0 / 0

Uchwała nr 22 / 2024

w sprawie wykonania

**RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH,
DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM
za II kwartały 2024 r.**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 6)

Przew. RN zwrócił się do Zarządu i obsługi technicznej z wnioskiem o opuszczenie sali obrad.

Po powrocie w/wym. na salę obrad **Przew. RN** poinformował, że RN podjęła uchwały w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za II kwartał 2024 r., tj.:

Uchwała nr 23 / 2024

w sprawie premii kwartalnej za II kwartał 2024 r.

dla Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM, P. Andrzeja Panka

9 = 9 / 0 / 0

Uchwała nr 24/2024

**w sprawie premii kwartalnej za II kwartał 2024 r. dla Wiceprezes Zarządu,
Zastępcy Dyrektora BSM - P. Małgorzaty Adamczewskiej**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 7)

Wiceprezes Zarządu przedstawiła wniosek Zarządu w sprawie przesłanek, które stanowiły podstawę do opracowania Aneksu nr 1 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”.

Poinformowała, że zmiany dotyczą:

- § 21 regulaminu i konieczności dostosowania jego treści do przepisów ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ze względu na to, że podstawą naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi - tzw. opłat za wywóz nieczystości stałych - jest ilość osób zamieszkałych w lokalu; wyjaśniła, że w przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu / nieruchomości, zmiany i związane z tym korekty muszą być zgodne ze składanymi w tym zakresie przez Spółdzielnię w Urzędzie Miasta deklaracjami;
- zmiany treści ZAŁĄCZNIKA NR 3 do regulaminu pod nazwą: ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA GARAŻE ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ WEWNĄTRZ GARAŻY; wyjaśniła, że w związku z zakończeniem modernizacji instalacji elektrycznej zasilającej garaże, zachodzi konieczność wprowadzenia zmian w zakresie sposobu rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach; nowa treść Załącznika – z mocą obowiązywania od dnia 01 stycznia 2024 r., dot. będzie rozliczeń energii elektrycznej w garażach już za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. i kolejne.

W dyskusji - zwrócono się z pytaniem, czy posiadacze garaży należycie wywiązują się z obowiązków terminowego wnoszenia opłat z tytułu posiadanych garaży i należności z tytułu energii elektrycznej.

Poinformowano, że obecnie garaże są bardzo pożądanym towarem, co przekłada się na to, że nie ma problemów, jeśli chodzi o tzw. ściągłość należności z tego tytułu.

Poinformowano, że parking przy ul. Gen. Grota Roweckiego również cieszy się bardzo dużą popularnością, jest zajęty, a na zawarcie umowy na odpłatne korzystanie z miejsca postojowego jest długa kolejka chętnych.

Nie było innych pytań, wobec czego **Przew. RN** zarządził głosowanie w sprawie niżej wymienionej uchwały:

Uchwała nr 25/2024

**w sprawie zatwierdzenia
Aneksu nr 1**

**do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń
przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”.**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 8)

Wiceprezes Zarządu omówiła wniosek Zarządu dotyczący konieczności wprowadzenia zmian „Regulaminu określającego zasad rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”. Wyjaśniono, że celem sugerowanych zmian jest ujednoczenie okresu rozliczeniowego dla wszystkich nieruchomości wyposażonych w centralne ogrzewanie, do okresu obejmującego dany rok kalendarzowy.

W przypadku wprowadzenia zmian, w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów, okres rozliczeniowy kosztów ogrzewania zostanie przedłużony i będzie trwał od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r., natomiast okres rozliczeniowy obejmujący rok kalendarzowy, będzie obowiązywał począwszy od 01.01.2025 r. Ponadto w złożonym projekcie nowego regulaminu, doprecyzowane zostały szczegółowe zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

Ujednoczenie okresów rozliczeniowych kosztów centralnego ogrzewania mają także na celu ograniczenie ilości korespondencji do najbardziej niezbędnego minimum. I tak dotąd:

- dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach (węzłach) wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – okres rozliczeniowy, to okres 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych, rozpoczynający się pierwszego września a kończący się trzydziestego pierwszego sierpnia roku następnego;
- dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach (węzłach) wyposażonych w ciepłomierze – okres roku kalendarzowego;
- dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach nieopomiarowanych (brak podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy indywidualnych) – okres roku kalendarzowego.

W złożonym projekcie dla wszystkich w/wym. zasobów będzie to okres roku kalendarzowego.

Podkreśliła przy tym, że wprowadzenie nowego regulaminu skutkować będzie tym, że najbliższe odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania będą miały miejsce dopiero w styczniu 2025.

Kolejna zmiana dotyczy budynku przy ul. Ostatniej w Bytomiu-Łagiewnikach, który obecnie obsługiwany jest przez innego dostawcę ciepła. Czynione są starania, aby docelowo ciepło do tego budynku dostarczane było przez PEC Sp. z o.o. w Bytomiu.

W przypadku braku możliwości odczytania ciepłomierza indywidualnego (uszkodzenie ciepłomierza lub modułu radiowego, ewentualnie wystąpienie innych nieprzewidzianych zdarzeń uniemożliwiających odczyt), do wyliczenia ciepła do czasu wymiany ciepłomierza, modułu radiowego w lokalu lub ustąpienia innych nieprzewidzianych stosowany będzie wzór opracowany wspólnie z PEC Sp. z o.o.

W dyskusji zwrócono uwagę na korzystny zapis zawarty w § 16 ust. 5 regulaminu.

Z zadowoleniem przyjęto także informację, że szczegółowe objaśnienia dotyczące racjonalnego ogrzewania mieszkań zostaną opisane w najbliższym numerze gazetki - kwartalnika BSM „STRZECHA”.

Nie było innych pytań, w związku z czym **Przew. RN** zarządził przystąpienie do głosowania. RN podjęła uchwałę jn.

U c h w a ł a n r 26 / 2024

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu określającego zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”.

9 = 9 / 0 / 0

Ad 9)

„Informację o działalności Spółdzielni w lipcu 2024 roku” omówił Prezes Zarządu, rozpoczynając od przedstawienia stanu zadłużeń za lokale na koniec lipca 2024 roku, który w tym okresie wyniósł 4,51%.

Ponadto omówił między innymi kwestie związane z najbliższą edycją *Bytomskiego Budżetu Obywatelskiego*, w którym Spółdzielnia będzie popierała projekt pod nazwą „BYTOMSKIE WIBRACJE MUZYCZNE”.

Na tę okoliczność w dniu 28 września 2024 r. od godziny 11.00, na terenie przy ul. Podhalańskiej 7 w Bytomiu-Szombierkach odbędzie się PIKNIK RODZINNY. Poinformował także o dwóch mniejszych piknikach osiedlowych.

Wszystkie niezbędne informacje zawarte zostaną w kwartalniku BSM - „STRZECHA”.

Głosowanie nad poszczególnymi projektami odbędzie się w dniach od 23.09 do 07.10.2024 r. Ogłoszenie wyników głosowania będzie miało miejsce w dniach od 08.10 - 21.10.2024 r.

Poinformował, że celem projektu "Bytomskie Wibracje Muzyczne", bez względu na wiek, czy preferencje muzyczne, jest organizacja różnorodnych wydarzeń muzycznych, w tym koncertów kameralnych dla dzieci i dorosłych, plenerowych festiwali oraz warsztatów muzyczno-artystycznych. Chodzi o zintegrowanie społeczności poprzez wyjątkowe doświadczenia artystyczne, przy współpracy z lokalnymi artystami, zespołami muzycznymi oraz innymi twórcami.

W ramach projektu "Bytomskie Wibracje Muzyczne" przewidziane są trzy formy aktywności artystycznej realizowane w okresie od marca do czerwca oraz od września do grudnia 2025 roku w Spółdzielczych Klubach „Sezam” i „Relaks” Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj.:

- kameralne koncerty muzyczne dla dorosłych i dzieci z całego Bytomia;
- warsztaty malarskie „Muzyczno-Malarskie Emocje”, warsztaty nauki języka angielskiego „Angielski Śpiewająco” oraz „British Karaoke”, warsztaty muzykoterapii dla seniora, warsztaty gry na gitarze, warsztaty muzyczne dla dzieci, warsztaty taneczne dla dzieci rytmika-taniec;
- plenerowe festiwale muzyczne.

Ad 10)

Przew. RN zwrócił uwagę na konieczność skontrolowania pomieszczeń piwnicznych. W tym celu, jak podkreślił, należałoby opracować plan, który będzie miał na celu wyegzekwowanie od Mieszkańców uprzątnięcia korytarzy i komórek piwnicznych ze zbędnych sprzętów, a przede wszystkim z materiałów niebezpiecznych.

Ustalono, że Zarząd na jednym z kolejnych posiedzeń RN przedstawi plan działania w tym zakresie (adresy nieruchomości oraz terminy planowanych i zrealizowanych kontroli).

Podobnej kontroli podlegać powinny pomieszczenia po byłych zsypach i inne pomieszczenia wspólnego użytku.

Przew. RN - przypomniał, że po ostatnim przeglądzie gazowym chyba aż 50% Mieszkańców nie udostępniło lokali do przeglądów gazowych.

Prezes Zarządu poinformował o działaniach prewencyjnych służb Spółdzielni (między innymi przesyłane listem poleconym pisma interwencyjne, co sprawia, że większa ilość lokali mieszkalnych i innych pomieszczeń jest udostępniana).

Przew. RN zwrócił ponadto uwagę na konieczność kontroli przez pracowników administracji sposobu, w jaki Mieszkańcy realizują remonty i jaki to ma wpływ na czystość klatki

schodowej, wind itp. Skonstatował, że najczęściej tak w trakcie, jak i po wykonaniu robót remontowych ekipy realizujące te prace nie sprzątaję ani korytarzy, ani windy, a tak nie powinno być. Stąd też potrzeba kontroli.

Prezes Zarządu - że w newralgicznych przypadkach wywieszane są ogłoszenia lub przekazywana jest bezpośrednia informacja do danego Mieszkańca. Ponadto w tzw. warunkach technicznych określone są obowiązki, którym powinny sprostać wykonawcy takich remontów.

Przew. RN poinformował o planowanych terminach kolejnych posiedzeń plenarnych RN, tj.: 26.09.2024 r.; 24.10.2024 r. i 28.11.2024 r.

Ustalono, że datę grudniowego posiedzenia RN zostanie ustalony w terminie późniejszym.

P. J. Wojnarska-Wojtaszek - zwróciła uwagę na złą (od około 4 miesięcy) jakość dostarczanej do mieszkań w Szombierkach wody (glony; zielone naloty, czasem przykry zapach) oraz na konieczność egzekwowania od Mieszkańców wykonania przez Nich zaleceń określonych w notatkach po przeglądach instalacyjnych itp.

Prezes Zarządu - poinformował, że Spółdzielnia zwróci się w tym zakresie z pytaniem do dostawcy wody - **BPK Sp. z o.o. w Bytomiu**.

Poinformował także o zmianach wprowadzonych w zakresie przeglądów instalacji elektrycznych w mieszkaniach (poza kuchnię i łazienką kontrolowane będą gniazdka elektryczne także w pokojach).

Nie było innych głosów w dyskusji.


Na tym posiedzenie RN zostało zakończone.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Ilona Gawłowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Piotr Bula

Protokołowała

Renata Rubin-Kaniuk