

1

PROTOKÓŁ nr 3 / 2025
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 25 marca 2025 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 | |
| - Iwona Rymarz-Nawrocka – 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 i podjęcie uchwały w sprawie **k o r e k t y RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM NA 2025 ROK.**
6. Analiza realizacji „Założeń do działalności Zarządu BSM w 2024 roku”. Podjęcie stosownej uchwały.
7. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie przyznania Członkom Zarządu nagrody rocznej za 2024 rok.
8. 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.
9. Zapoznanie się z informacją dotyczącą analizy gospodarki lokalami użytkowymi za 2024 rok (pustostany, zadłużenia).
10. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w lutym 2025 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 **nr 2/2025** z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu → „RN”) odbytego **25 lutego 2025 r.** nie wniesiono uwag.

Protokół został przyjęty (9 = 9 / 0 / 0).

Ad 3)

Przewodniczący RN poinformował, że w trakcie plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego w dniu **25 lutego 2025 roku** RN podjęła pięć uchwał, w sprawach:

- wykonania PLANU FINANSOWEGO BSM za IV kwartały 2024 roku - uchwała weszła w życie;
- wykonania PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM za IV kwartały 2024 r. - uchwała weszła w życie;
- premii kwartalnej za IV kwartał 2024 r. dla Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM, P. Andrzeja Panka - uchwała została zrealizowana;
- premii kwartalnej za IV kwartał 2024 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 2024 roku” - uchwała weszła w życie.

Ad 4)

Przew. RN poinformował, że w sprawach członkowsko-mieszkaniowych nie wpłynęły do Rady Nadzorczej żadne pisma.

Ad 5)

Wniosek Zarządu w sprawie zatwierdzenia korekty „PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM NA 2025 ROK” omówił Prezes Zarządu.

Podkreślił, że celem przedłożonej korekty jest kompleksowa realizacja niektórych przedsięwzięć remontowych. Zmiany dotyczą w największym stopniu zasobów Administracji nr 3, gdzie m.in. połączone zostały prace związane z malowaniem klatek schodowych z wcześniejszą wymianą instalacji elektrycznych. Ponadto, w miejscach, gdzie jest to możliwe zostaną wygospodarowane miejsca postojowe dla samochodów, co przy wcześniej podjętych działaniach spotkało się z akceptacją Mieszkańców.

Nie było pytań, wobec czego Przew. RN zarządził głosowanie i RN podjęła uchwałę j.n.:

Uchwała nr 6 / 2025

w sprawie zatwierdzenia

K O R E K T Y

**„PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA
ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM NA 2025 ROK”**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 6)

Członkowie RN otrzymali materiały zawierające informacje na temat realizacji „Założeń do działalności Zarządu BSM w 2024 roku”, którą ustnie uzupełnił **Prezes Zarządu**. Podkreślił, że przyjęte do realizacji 3 założenia miały na celu zminimalizowanie kosztów ponoszonych przez Mieszkańców w dalszej perspektywie. Zrealizowane działania mają na celu zapewnienie prawidłowy stanu technicznego nieruchomości, co w efekcie pozwoli na osiągnięcie znacznie mniejszego stopnia awaryjności instalacji stanowiących wyposażenie budynków. W zakresie wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych pozostały jeszcze do zrealizowania piony tam, gdzie Mieszkańcy nie wyrazili zgody na udostępnienie lokali. Jeśli chodzi o instalacje gazowe, to w 100% zrealizowane są projekty, natomiast harmonogram realizowany jest sukcesywnie, przede wszystkim na adresach, gdzie następuje największa awaryjność. Zakończenie planowane jest za 2 lata. W zakresie instalacji elektrycznych prace przebiegają kompleksowo. Mieszkańcy informowani są o realizacji prac poprzez stosowne ogłoszenia na tablicach ogłoszeń. Także w kwartalniki „Strzecha umieszczane są informacje dot. przebiegu prac na poszczególnych Administracjach.

Padło pytanie odnośnie sposobów radzenia sobie przez służby Spółdzielni w przypadkach niewyrażenia zgody na udostępnianie lokali mieszkalnych. Prezes poinformował, że w takich przypadkach do właścicieli lokali kierowane są pisma informujące o konieczności przeprowadzenia prac oraz o konsekwencjach nieudostępnienia lokali.

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

Przew. RN zarządził głosowanie. RN podjęła uchwałę j.n.:

Uchwała nr 7 / 2025

w sprawie przyjęcia realizacji

„ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2024 ROKU”

9 = 9 / 0 / 0

Ad 7)

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 8 / 2025

**w sprawie przyznania nagrody rocznej – za rok 2024
PREZESOWI ZARZĄDU BSM – DYREKTOROWI BSM,
P. Andrzejowi Pankowi.**

9 = 9 / 0 / 0

Uchwała nr 9 / 2025

**w sprawie przyznania nagrody rocznej – za rok 2024
WICEPREZESOWI ZARZĄDU BSM – ZASTĘPCY DYREKTORA BSM,
P. Małgorzacie Adamczewskiej.**

9 = 9 / 0 / 0

Ad 8)

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.

Prezes Zarządu podkreślił, że mieszkania wystawiane na przetarg cieszą się dużym zainteresowaniem, ze względu na atrakcyjność pod względem m.in. otoczenia, sąsiedztwa niezbędnych instytucji oraz skutecznie prowadzonej windykacji

Prezes Zarządu poinformował, że współpraca z firmami - wykonawcami prac remontowych przebiega prawidłowo. Zarówno Zarząd, jak i Mieszkańcy zadowoleni są z jakości wykonywanych prac.

Nie było pytań. RN przyjęła ww. informacje do wiadomości.

Ad 9)

Informację na temat analizy gospodarki lokalami użytkowymi za 2024 rok (pustostany, zadłużenia), którą w formie pisemnej otrzymali Członkowie RN wraz z pozostałymi materiałami dotyczącymi posiedzenia krótko omówił **Prezes Zarządu**. Podkreślił, że obecnie wynajętych jest prawie 97% lokali, a ściągalność zadłużeń także kształtuje się na bardzo dobrym poziomie. Windykacja przebiega na bieżąco sprawnie i skutecznie.

Nie było innych pytań. RN przyjęła ww. informacje do wiadomości.

Ad 10)

Informacje o działalności Spółdzielni w **lutym 2025 roku**, o zadłużeniach w opłatach za lokale mieszkalne i na temat ich windykacji - przedstawił **Prezes Zarządu**.

Ponadto w uzupełnieniu do pisemnej informacji w ww. zakresie, którą otrzymali wszyscy Członkowie RN, poinformował, że:

- wskaźnik zadłużeń wg stanu na koniec lutego wyniósł 4,98 %. Na wzrost w stosunku do wyniku z końca stycznia miało wpływ rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w zmienionym terminie. Sezon został przedłużony z 31 sierpnia do 31 grudnia 2024 r., więc obecnie trwa księgowanie rozliczenia poszczególnych lokali mieszkalnych. Pomimo tego wskaźnik jest bardzo dobry;
- w pismach kierowanych do Mieszkańców wraz z rozliczeniem podkreślono, że podwyżki, które nastąpiły są niezależne od Spółdzielni;
- trwa przygotowywanie placów zabaw i terenów zielonych, przed kontrolami Sanepidu i przede wszystkim dla komfortu naszych Mieszkańców;
- w całych zasobach Spółdzielni trwa akcja opróżniania korytarzy, ganków piwnicznych i komórek piwnicznych z przedmiotów zalegających, łatwopalnych i gabarytów. O powyższym Mieszkańcy informowani są na bieżąco stosownymi ogłoszeniami.

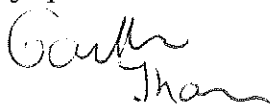
Ad 11)

P. Janina Wojnarska – Wojtaszek poinformowała, że firma realizująca prace remontowe, polegające na malowaniu klatek schodowych przy ul. Podhalańskiej uzyskała wśród Mieszkańców bardzo pozytywne opinie. Prezes poinformował, że w tych nieruchomościach prace wykonuje firma SEGURO.

Przew. RN zwrócił uwagę na notorycznie powtarzające się kradzieże kabli elektrycznych w piwnicy przy ul. Podhalańskiej 5. Niestety Policja umarza kolejne zgłoszenia.

Na tym posiedzenie RN zostało zakończone.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



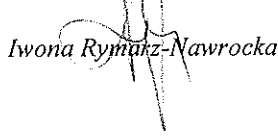
Ilona Gawłowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Piotr Bula

Protokołowała:



Iwona Rymarz-Nawrocka

