

P R O T O K Ó Ł nr 4 / 2025
z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej BSM
odbytego 22 kwietnia 2025 roku

Obecni:

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Piotr Bula | – Przewodniczący 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. Zaopiniowanie „SPRAWOZDANIA ZARZĄDU BSM Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU”. Podjęcie stosownej uchwały.
6. Analiza i ocena „SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z badania przeprowadzonego przez biegłego rewidenta. Podjęcie stosownej uchwały.
7. Omówienie i zatwierdzenie „Sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością BSM w 2024 r.”. Podjęcie stosownej uchwały.
8. Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Członków Rady Nadzorczej do wykonania czynności wynikających z § 37 ust. 1 Statutu BSM.
9. Informacja Zarządu o:
 - 1) działalności Spółdzielni w marcu 2025 r.;
 - 2) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.
10. Wolne głosy i wnioski.

Ad 1)

Przew. RN poinformował, że 4 kwietnia 2025 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo **P. Bernadety Drzyzgi** dot. rezygnacji z ww. dniem z zasiadania w Radzie Nadzorczej BSM. W związku z faktem, że na posiedzeniu Prezydium odbytym **2 kwietnia br.** został ustalony porządek obrad posiedzenia RN, obecnie, zgodnie z § 6 ust. 3 „Regulaminu Rady Nadzorczej BSM”, zachodzi konieczność poszerzenia porządku obrad o punkt o następującej treści: **„Dyskusja i wybór Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej BSM. Głosowanie tajne. Podjęcie stosownej Uchwały.”**

Przew. RN poddał pod głosowanie wniosek w powyższym zakresie.

Wniosek przyjęto - (8 obecnych Członków RN: 8 głosami „za” / 0 „przeciw” / 0 „wstrzymujących”).

Poszerzony porządek obrad został przyjęty: (8 obecnych Członków RN: 8 głosami „za” / 0 „przeciw” / 0 „wstrzymujących”) i przedstawia się następująco:

1. Zatwierdzenie porządku obrad.
2. Dyskusja i wybór Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej BSM. Głosowanie tajne. Podjęcie stosownej Uchwały.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Informacja o stanie realizacji uchwał i wniosków przyjętych przez Radę Nadzorczą na poprzednim posiedzeniu.
5. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe. Podjęcie stosownych uchwał.
6. Zaopiniowanie „SPRAWOZDANIA ZARZĄDU BSM Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU”. Podjęcie stosownej uchwały.
7. Analiza i ocena „SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z badania przeprowadzonego przez biegłego rewidenta. Podjęcie stosownej uchwały.
8. Omówienie i zatwierdzenie „Sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością BSM w 2024 r.”. Podjęcie stosownej uchwały.
9. Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Członków Rady Nadzorczej do wykonania czynności wynikających z § 37 ust. 1 Statutu BSM.
10. Informacja Zarządu o:
 - 3) działalności Spółdzielni w marcu 2025 r.;
 - 4) stanie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne oraz o skuteczności ich windykacji.
11. Wolne głosy i wnioski.

*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)

Przew. RN zgłosił kandydaturę P. Krzysztofa Kucharskiego na funkcję Zastępcy Przewodniczącego RN do końca kadencji. Ww. wyraził zgodę.

Nie zgłoszono innych kandydatów.

W skład Komisji Skrutacyjnej zaproponowano:

- P. Janusza Kobyłkę (wyraził zgodę);
- P. Kamila Langosza (wyraził zgodę).

Nie było innych kandydatów.

W wyniku głosowania (**8 = 8 / 0 / 0**) wyżej wymienieni zostali **Członkami KOMISJI SKRUTACYJNEJ**.

Komisja Skrutacyjna przygotowała i rozdała KARTY WYBORCZE dot. wyboru Zastępcy Przewodniczącego RN, przeprowadzając dalsze procedury związane z głosowaniem tajnym w tej sprawie.

Kandydat na funkcję Zastępcy Przewodniczącego RN – P. Krzysztof Kucharski nie brał udziału w głosowaniu tajnym.

Po zebraniu Kart Wyborczych Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej odczytał protokół. W oparciu o wyniki głosowania tajnego RN podjęła uchwałę jn.:

Uchwała nr 10 / 2025

w sprawie

**wyboru Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej BSM
(na funkcję tę wybrano P. Krzysztofa Kucharskiego)**

(7 = 0 / 0 / 0).

KARTY WYBROCZE w zaklejonej kopercie oraz Protokół Komisji Skrutacyjnej zostały załączone do niniejszego protokołu.

Ad 3)

Do projektu protokołu **nr 3/2025** z posiedzenia Rady Nadzorczej (w dalszej treści protokołu → „RN”) odbytego **25 marca 2025 r.** nie wniesiono uwag.

Protokół został przyjęty (**8 = 8 / 0 / 0**).

Ad 4)

Przewodniczący RN poinformował, że w trakcie plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego w dniu **25 marca 2025 roku** RN podjęła cztery uchwały, w sprawach:

- zatwierdzenia KOREKTY „PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, MIENIA ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH I DŹWIGÓW BSM NA 2025 ROK”.
- Uchwała weszła w życie;

- realizacji „ZAŁOŻEŃ DO DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU BSM W 2024 ROKU”. Uchwała weszła w życie;
- NAGRODY ROCZNEJ – ZA ROK 2024 PREZESOWI ZARZĄDU – DYREKTOROWI BSM, P. Andrzejowi Pankowi. Uchwała została zrealizowana;
- NAGRODY ROCZNEJ – ZA ROK 2024 WICEPREZESOWI ZARZĄDU – ZASTĘPCY DYREKTORA BSM, P. Małgorzacie Adamczewskiej. Uchwała została zrealizowana.

Ad 5)

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

Ad 6) – 7)

Członkowie RN otrzymali „SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BSM Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU” oraz „SPRAWOZDANIE FINANSOWE BSM ZA 2024 ROK” wraz ze sprawozdaniem z badania przeprowadzonego przez biegłego rewidenta. Materiały jw. omówili **Członkowie Zarządu**.

Wiceprezes Zarządu poinformowała, że przedmiotem badania było Sprawozdanie Finansowe Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Bytomiu, ul. Kolejowa 1 A, obejmujące:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **82.069.341,44 zł**;
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., wykazujący zysk netto w wysokości **380.940,35 zł**;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. wykazujące obniżenie kapitału własnego o kwotę **2.704.170,43 zł**;
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1.880.656,03 zł**;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Biegły rewident złożył do Spółdzielni „Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków BSM”. Załączone Sprawozdanie Finansowe: przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy, zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości; jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni i zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przedstawiony w sprawozdaniu wykaz podstawowych wskaźników ekonomicznych pozwala stwierdzić, że sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Prezes Zarządu przedstawił wnioski z audytu Biegłego rewidenta:

- 1) realizację planu gospodarczo – finansowego ocenia się pozytywnie, gdyż osiągnięcia przychodów realizowanych zadań przekraczają założone wielkości;

- 2) sytuacja finansowa Spółdzielni jest w pełni zadowalająca i nie wykazuje zagrożenia co do jej dalszej działalności, o czym świadczą wskaźniki płynności finansowej oraz wartość przychodów i stanu wolnych środków pieniężnych;
- 3) należy zachować osiągniętą strukturę kosztów, gwarantującą realizację potrzeb Spółdzielni. Należy jednak na bieżąco odnosić wartości kosztów do przychodów (co jest realizowane);
- 4) poziom zadłużenia wynoszący 48% jest w pewnym stopniu ustabilizowany, jednakże jest elementem ciągłej kontroli i gwarancją do samodzielnego finansowania potrzeb Spółdzielni, co wynika z ww. wskaźnika zobowiązań ogółem do sumy bilansowej.

Wiceprezes Zarządu poinformowała, że Biegły Rewident ze Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o., nie mógł osobiście przybyć na posiedzenie RN, natomiast w przypadku pytań, czy wątpliwości, w każdej chwili jest do dyspozycji Członków RN. Z tego też względu nadesłał list skierowany do RN i Zarządu, cyt.: „Po krótkim przedstawieniu wyników działalności Spółdzielni oraz po pozytywnej ocenie tych wyników przez naszą firmę audytorską pragnę wyrazić kilka słów skierowanych do Rady Nadzorczej. Przedstawione wyniki są efektem wspaniałej i rzeczowej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą. Szczególnym uzupełnieniem pracy Zarządu były wytyczne RN do działalności Zarządu:

- wzajemne konsultacje o wysokim poziomie odpowiedzialności za poszczególne przedsięwzięcia;
- bieżąca analiza osiągnięć i ich zgodności ze Statutem Spółdzielni;
- inspiracja RN do dalszych działań w kierunku dalszego prawidłowego zaspokojenia potrzeb Mieszkańców;
- owocna polemika i przedstawienie możliwości wzajemnej współpracy.

Żeby bardziej zobrazować efekty Państwa pracy w minionym roku, przedstawię Państwu wyniki działalności Spółdzielni, związane z utrzymaniem majątku, jak również stopniem zakrojenia potrzeb poprzez ten majątek.

Majątek to jest wartość bilansu, który kształtuje się na poziomie, ale druga strona bilansu obrazuje środki finansowe. Właśnie poprzez ten majątek i te środki uzyskany został efekt w postaci wyniku finansowego. Pragnę przypomnieć, że wynik finansowy wykazany w rachunku RZiS jest wynikiem z działalności mieszkaniowej oraz działalności gospodarczej. I właśnie dzięki temu drugiemu sektorowi działalności, uzyskany został wynik pozytywny:

- nastąpiły zmiany w strukturze środków trwałych, które są wynikiem sprzedaży mieszkań;
- zmiany w środkach obrotowych - czas rotacji należności 15 dni, co w porównaniu z wynikami przedstawionymi przez Biegłych w innych spółdzielniach znajdujcie się w przedziale górnym, czyli korzystnym dla Państwa Spółdzielni.

Należy również zwrócić uwagę na pozycję środków pieniężnych – nastąpił wzrost środków o 1.880.656,03 zł, co daje możliwość regulowania bieżących zobowiązań, a co za tym idzie - płynność finansową.

O skutecznych działaniach w celu zachowania wypłacalności Spółdzielni świadczy wskaźnik płynności finansowej. Wskaźnik obrotu należnościami w 2023 r. wyniósł 19 dni, w 2024 - 15 dni. Wskaźnik spłaty zobowiązań w 2023 r. wyniósł 53 dni, w 2024 - 56 dni, ale nadal cykl inkasa należności wyprzedza cykl spłaty zobowiązań, co świadczy o tym, że Spółdzielnia nie kredytuje swoich kontrahentów. W dalszym ciągu wysoki udział kapitałów własnych świadczy o znacznym stopniu samodzielności finansowej i zapewnia trwałość struktury finansowania”.

Członkowie RN stwierdzili, że przedstawione materiały zostały wyczerpująco omówione. Wobec braku pytań **Przew. RN** zarządził głosowanie. RN podjęła uchwały:

Uchwała nr 11 / 2025

w sprawie
**„SPRAWOZDANIA ZARZĄDU BSM
 Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU”**
 8 = 8 / 0 / 0

Uchwała nr 12 / 2025

w sprawie
„SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK”
 8 = 8 / 0 / 0

Ad 8)

Członkowie RN otrzymali przygotowany przez Prezydium RN projekt „Sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością BSM w 2024 r.”.

Do przedstawionego projektu nie było uwag.

Przew. RN odczytał projekt uchwały i zarządził głosowanie. RN podjęła uchwałę:

Uchwała nr 13 / 2025

w sprawie
**„SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ ZE SPRAWOWANIA
 NADZORU I KONTROLI NAD DZIAŁALNOŚCIĄ BSM W 2024 ROKU”**
 8 = 8 / 0 / 0

Członkowie RN podpisali „Sprawozdanie Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością BSM w 2024 r.”, **kierując równocześnie do Walnego Zgromadzenia wnioski o jego zatwierdzenie.**

Ad 9)

Przew. RN odczytał projekt uchwały wynikający z § 37 ust. 1 Statutu BSM (cyt.: „*1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni lub wskazany przez Radę Nadzorczą członek tej Rady, który stwierdza prawomocność odbywanego Zgromadzenia pod względem prawidłowości jego zwołania, ilości uczestniczących członków oraz zdolności do podejmowania uchwał, zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz odczytuje listę pełnomocnictw. Lista pełnomocnictw obejmuje: imię i nazwisko członka mocodawcy, jego adres oraz imię i nazwisko pełnomocnika.*” – i zarządził głosowanie.

RN podjęła uchwałę jn.

Uchwała nr 14 / 2025
w sprawie
upoważnienia Członków Rady Nadzorczej
do wykonania czynności wynikających z § 37 ust. 1 Statutu BSM.
8 = 8 / 0 / 0

Ad 10)

Informacje o działalności Spółdzielni w marcu 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:

- front robót przeniósł się stopniowo z prac wewnątrz nieruchomości na zewnątrz;
- realizowane są prace związane z remontami balkonów, które spotykają się z akceptacją Mieszkańców;
- przed świętami na wszystkich Administracjach przeprowadzono akcję sprzątania klatek schodowych, opróżniania części wspólnych nieruchomości;
- prace na budynku Szkolna 10 dobiegają końca. To kolejny budynek Spółdzielni poprawiający wizerunek miasta;
- do Mieszkańców jeszcze przed świętami dotarło kolejne wydanie „Strzechy”.

Ad 11)

Wiceprezes Zarządu poinformowała, jak kształtowało się rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za sezon 2023/2024. Podkreśliła także, że w związku ze zmianą przepisów, w lokalach mieszkalnych, których właściciele nie dopuścili do zamontowania podzielników kosztów, wykazane zostały wysokie niedopłaty. W poprzednich latach, pod rządami ówczesnych przepisów, w tych lokalach wykazywane były wysokie nadpłaty. Spółdzielnia, w momencie zmiany przepisów wystosowała pisma wyjaśniające do właścicieli lokali nieopomiarowanych, zlokalizowanych w budynkach wyposażonych w podzielniki. Wobec powyższego, reklamacje właścicieli lokali jw. wpływające do Spółdzielni mogą mieć tylko efekt w postaci zamontowania podzielników kosztów.

Place zabaw zostały sprawdzone, wyczyszczone, uzupełniono piasek (z atestem), tak więc Spółdzielnia przygotowana jest do sezonu wiosenno – letniego.

Na tym posiedzenie RN zostało zakończone.

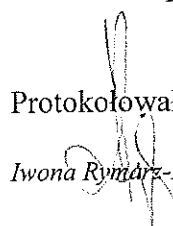
Sekretarz Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Ilona Gawłowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej


Piotr Bula

Protokołowała:


Iwona Rymarz-Nawrocka

