

**Protokół nr 5 / 2024**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 27 lutego 2024 r.**

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu
- Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego

Przedmiotem posiedzenia Zarządu były:

- 1) Sprawy omówione w trybie § 5 ust. 3 „Regulaminu Zarządu BSM”.
- 2) Sprawy z zakresu działania Działu ds. Członkowskich, Mieszkaniowych i Nieruchomości.
- 3) Sprawy bieżące.
- 4) Sprawy dotyczące lokali użytkowych i dzierżawy terenów.

**Ad 1) – § 5 ust. 3 „Regulaminu Zarządu BSM”**

1. Na podstawie § 5 ust. 3 „Regulaminu Zarządu BSM” (cyt.: „3. W sprawach pilnych – o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek NM (pismo z 20.02.2024 r.), Zarząd **20.02.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. ... i P. ..., posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Bytomiu, przy (pismo z 19.02.2024 r.).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 20.02.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wskazanie adresu wyżej wymienionego lokalu, jako siedziby prowadzonej przez P. ... działalności gospodarczej, pod warunkiem, że prowadzona działalność: nie będzie zakłócała zasad porządku domowego, lokal w dalszym ciągu zachowa funkcje mieszkalne i będzie wykorzystywany jedynie w celach formalno-prawnych, związanych z korespondencją i obiegiem dokumentacji dotyczącej działalności, o czym wnioskodawcę poinformuje NM.

Wyżej wymieniona uchwała podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

2. Na podstawie § 5 ust. 3 „Regulaminu Zarządu BSM” (cyt.: „3. W sprawach pilnych – o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek EZ (pismo z 21.02.2024 r.) Zarząd **21.02.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 4/2024 z posiedzenia Zarządu odbytego 15.02.2024 r., Zarząd **przyjmuje ofertę** ... z siedzibą w ... i **wyraża zgodę** na zlecenie w/wym. firmie wykonania zabezpieczenia przed gryzoniami dolnych krawędzi elewacji wokół budynków przy ul. ... oraz przy ul. ... w Bytomiu.

Wyżej wymieniona decyzja podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

3. Na podstawie § 5 ust. 3 „Regulaminu Zarządu BSM” (cyt.: „3. W sprawach pilnych – o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek EZ (pismo z 21.02.2024 r.) Zarząd **21.02.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ (pismo z 21.02.2024 r.), dot. **malowania klatki schodowej w budynku przy ul. \_\_\_\_\_**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie w/wym. prac \_\_\_\_\_, z siedzibą w \_\_\_\_\_ (firma przyjęła zaproponowane warunki zwiększenia ceny jedynie o % w stosunku do ceny z 2022 r., tj. w czasie, kiedy był przeprowadzany remont analogicznej klatki schodowej przy ul. \_\_\_\_\_).

Wyżej wymieniona decyzja podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

4. Na podstawie § 5 ust. 3 „Regulaminu Zarządu BSM” (cyt.: „3. W sprawach pilnych – o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), Zarząd **21.02.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z pismem z dnia 20.02.2024 r. (wpływ do BSM: 21.02.2024 r.), \_\_\_\_\_ z siedzibą w Bytomiu, przy \_\_\_\_\_, w sprawie warunków pozyskania środków z Urzędu Miasta w Bytomiu, które docelowo przeznaczone zostaną na wykonanie muralu z historycznym widokiem miasta, z końca XIX wieku, Zarząd **wyraża zgodę** na realizację tego przedsięwzięcia we wskazanej w piśmie lokalizacji, tj. na murze oddzielającym budynki przy \_\_\_\_\_ i należącym do BSM – przy \_\_\_\_\_, o czym w/wym. poinformuje NO.

#### Ad 2) – NM

1. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 27.02.2024 r. w związku z wnioskiem P. \_\_\_\_\_ z 07.02.2024 r., w sprawie kontynuacji umowy najmu lokalu przy **ulicy \_\_\_\_\_** (obecna umowa najmu okazjonalnego zawarta jest do 31.05.2024 r.), podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

#### Uchwała nr 52 / 2024

Na podstawie § 92 Statutu BSM Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie z P \_\_\_\_\_ umowy najmu instytucjonalnego** lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przy ul. \_\_\_\_\_, o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, **na okres \_\_\_\_\_ lat** (z możliwością ewentualnego przedłużenia), **począwszy od 01 czerwca 2024 roku**.

Równocześnie Zarząd ustala **stawkę czynszu najmu – w wysokości \_\_\_\_\_ zł/m<sup>2</sup>/m-c** plus media.

Realizację uchwały Zarząd powierza NM.

2. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 53 / 2024 do numeru 63 / 2024 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

**Ad 3) – Sprawy bieżące:**

1. Na podstawie § 3 ust. 5, ust. 6 i ust. 8 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM”, Zarząd **zatwierdza** złożony przez NA-1 **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z dnia 26.02.2024 r. i **wyraża zgodę** na zlecenie wymiany wylewki betonowej w piwnicy budynku przy ul. - w związku z uszkodzeniem powierzchni

posadzki przez szczury, które wydrążyły tunele i gniazda pod posadzką.

Kierując się opinią NA-1 (pismo z 26.02.2024 r.) Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prace jw. firmie z siedzibą:

2. Po zapoznaniu się z pismem ER z 14.02.2024 r. wraz z Załącznikiem nr 1 do tego pisma, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 64/2024**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, w ślad za otrzymanym powiadomieniem z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bytomiu, które wprowadziło nową taryfę dla ciepła w rozliczeniach z odbiorcami obowiązującą od 01.12.2023 r. do 30.11.2024 r., w oparciu o wyniki analizy kosztów stałych i zmiennych dla węzłów cieplnych, **w których rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań ciepłomierzy**, kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 14.02.2024 r., Zarząd ustala, co następuje:

Z uwagi na fakt, iż dla budynków, w których koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w oparciu o wskazania ciepłomierzy, lokale mają ustalone indywidualne zaliczki za c.o., jak również w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów c.o., Zarząd **wyraża zgodę** na:

- **przeliczenie nowej wysokości zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania** według zasady polegającej na tym, że koszty użytkownika poniesione w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., **zostaną powiększone o wysokość wyrażoną w procentach wskazaną w kolumnie nr 27 Załącznika nr 1** do pisma ER z dnia 14.02.2024 r.;
- wprowadzenie nowych stawek zaliczkowych dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych z w/wym. tytułu **od dnia 01.04.2024 r.**

3. Po zapoznaniu się z pismem ER z 14.02.2024 r. wraz z Załącznikami nr 1, 2 i 3 do tego pisma, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 65/2024**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, w ślad za otrzymanym powiadomieniem z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bytomiu, które wprowadziło nową taryfę dla ciepła w rozliczeniach z odbiorcami obowiązującą od 01.12.2023 r. do 30.11.2024 r., w oparciu o wyniki analizy kosztów stałych i zmiennych na cele centralnego ogrzewania w nieruchomościach, **w których dokonuje się rozliczeń na podstawie powierzchni grzewczej lokalu**, kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 14.02.2024 r. - w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów c.o. w nieruchomościach rozliczanych z powierzchni grzewczej, Zarząd **poleca**:

- dla lokali mieszkalnych w budynkach, do których ciepło na cele c.o. dostarczane jest przez P.E.C. Spółka z o.o. w Bytomiu - stawki zaliczkowe pozostawić na obecnym poziomie,

- dla nieruchomości przy **ul. Ostatniej 2 a, b, c, d** - do której ciepło dostarczane jest przez **EC Ciepło Sp. z o.o. w Chorzowie** - od dnia **01.04.2024 r.** wprowadzić stawki w wysokości określonej w **kolumnie nr 22 Załącznika nr 2** do pisma **ER** z dnia 14.02.2024 r.;
- dla lokali użytkowych usytuowanych w pawilonach - od dnia **01.04.2024 r.** wprowadzić stawki na poczet kosztów c.o. - w wysokości określonej w **kolumnie nr 21 Załącznika nr 3** do pisma **ER** z dnia 14.02.2024 r.

4. Po zapoznaniu się z pismem **ER** z 14.02.2024 r. wraz z Załącznikami nr 1, 2 i 3 do tego pisma, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 66 / 2024**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, w ślad za otrzymanym powiadomieniem z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bytomiu, które wprowadziło nową taryfę dla ciepła w rozliczeniach z odbiorcami obowiązującą od 01.12.2023 r. do 30.11.2024 r., Zarząd zapoznał się z wynikami analizy kosztów stałych i zmiennych na cele centralnego ogrzewania.

W celu urealnienia wysokości zaliczki w stosunku do poniesionych kosztów w lokalu użytkowym przy **ul. \_\_\_\_\_** o powierzchni **\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>**, którego właścicielem jest **\_\_\_\_\_**, kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie z 14.02.2024 r. począwszy od dnia **01.04.2024 r.**, Zarząd wprowadza nową wysokość zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania w wysokości **\_\_\_\_\_ zł/m<sup>2</sup>/m-c netto plus należny podatek VAT.**

5. Na wniosek **NO** – pismo z 20.02.2024 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 67 / 2024**

Na podstawie art. 5 ustawy z 4.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2023 r., poz. 998 z późniejszymi zmianami), w oparciu o:

- przeciętne wynagrodzenie miesięczne w gospodarce narodowej w II półroczu 2023 r. (6.445,71 zł x 37,50% = 2.417,14 zł/etat);
- przeciętne zatrudnienie w BSM za 2023 roku

Zarząd **ustala PLANOWANY ODPIS NA ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH NA 2024 ROK w wysokości \_\_\_\_\_ zł**, według sporządzonego przez **NO** w w/wym. zakresie zestawienia, stanowiącego załącznik do oryginału niniejszej uchwały oraz przechowywanego w **NO** i w **EF**.

6. Zarząd **przychyla się do wniosku NA-3** zawartego w piśmie z 27.02.2024 r., w sprawie włączenia do planowanych prac związanych z malowaniem klatki schodowej w budynku przy **ul. \_\_\_\_\_** - wymiany pionu deszczowego ze względu na jego zły stan techniczny. Realizację powyższego Zarząd powierza **EZ i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

7. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-3** z 27.02.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na włączenie do planu remontowego wymiany instalacji elektrycznej w **III klatce budynku przy ul. \_\_\_\_\_** - a po wykonaniu tych prac pomalowanie klatki schodowej.

Realizację powyższego Zarząd powierza **EZ i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

**Ad 4) – Sprawy dot. lokali użytkowych i dzierżawy terenów**

1. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 22.02.2024 r. w związku z wnioskiem z dnia 20.02.2024 r. P. dot. ujednoczenia wysokości stawek czynszu dzierżawy terenu:

- przy ul. \_\_\_\_\_ (1 d) o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (przeznaczenie - rozbudowa pawilonu handlowego - kwiaciarnia);
- przy ul. \_\_\_\_\_ (1 d) o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (przeznaczenie - kiosk drogerijny).

Kierując się opinią ER, Zarząd **nie wyraża zgody na pozytywne załatwienie wniosku.**

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Żychowska

Rozdzielnik:

NO (NiE)	NA-1	NA-2	NA-3	NA-4	NA-5	NM
NT	NI	EF	ER	EW	EZ	NO (oryg. Prot.)

4.03.2024 p