

**Protokół nr 19 / 2024**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 28 sierpnia 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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek ER (pismo z 12.07.2024 r.) i EW (pismo z 06.08.2024 r.) Zarząd w dniu **19.08.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy pismach ER z dnia 12.07.2024 r. oraz EW z dnia 06.08.2024 r. dot. konieczności zmian „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”.

Kierując się opiniami:

- ER (pismo z 12.07.2024 r.) - w związku z zakończeniem prac związanych z modernizacją instalacji elektrycznej zasilającej garaże, zachodzi konieczność wprowadzenia zmian w zakresie sposobu rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach (nowa treść ZAŁĄCZNIKA NR 3 do tego regulaminu → ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA GARAŻE ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ WEWNĄTRZ GARAŻY, z mocą obowiązywania od dnia 01 stycznia 2024 r., w zakresie rozliczeń energii elektrycznej w garażach już za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. i kolejne);
- EW (pismo z 06.08.2024 r.) - dot. konieczności zmiany treści § 21 regulaminu jw.,

Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej BSM o zatwierdzenie Aneksu nr 1 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale” – w treści stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku.

Wyżej wymieniona decyzja 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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek ER (pismo z 19.08.2024 r.), Zarząd w dniu **19.08.2024 r.** podjął decyzję o następującej treści:

W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 17/2024 z posiedzenia Zarządu odbytego 31.07.2024 r. (Ad 1 pkt 1), Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER

z dnia 19.08.2024 r. dot. zmiany „Regulaminu określającego zasad rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”. Zarząd **wnioskuje do Rady Nadzorczej BSM o zatwierdzenie w/wym. regulaminu** – w treści stanowiącej załącznik do niniejszego wniosku.

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 obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), Zarząd **19.08.2024 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 172 / 2024**

Na podstawie art. 8<sup>1</sup> ust 2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 4 STATUTU BSM, Zarząd zatwierdza **ZASADY WYKONYWANIA KSEROKOPII DOKUMENTÓW ORAZ PRZYJMOWANIA WPLAT Z TEGO TYTUŁU W BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ** – w treści załączonej do oryginału niniejszej uchwały, które **obowiązują od dnia 19 sierpnia 2024 r.**

Z tym samym dniem tracą moc ZASADY WYKONYWANIA KSEROKOPII DOKUMENTÓW ORAZ PRZYJMOWANIA WPLAT Z TEGO TYTUŁU W BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, zatwierdzone przez Zarząd w dniu 24.05.2011 r. – uchwałą nr 209/2011.

Wyżej wymieniona uchwała 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 obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek **EZ** (pismo z 21.08.2024 r.), Zarząd **22.08.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-2** z 20.08.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania dodatkowych prac brukarskich w roku 2024 polegających na usunięciu zapadliska w drodze dojazdowej do budynków mieszkalnych przy **ul. ; ul.** oraz nowo powstałych miejsc postojowych (działka mienia nr ). Obecny stan tego terenu zagraża bezpieczeństwu jego użytkowników.

Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. Firmie , z siedzibą w , która aktualnie realizuje roboty brukarskie w zasobach **NA-2**.

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

5. 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 21.08.2024 r.) Zarząd **23.08.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy **KARCIE ZLECENIA** dot. przedsięwzięcia realizowanego w trybie zapytania o cenę, zgodnie z § 3 ust. 4 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM”, złożonej przez **EZ** dot. **wykonania remontu klatki schodowej przy** w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie . . . , z siedzibą w

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

## Ad 2) – NM

1. Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 27.08.2024 r. - w związku z otrzymanym drogą elektroniczną w dniu 13.08.2024 r. pismem **Urzędu Statystycznego w Lublinie** dot. obowiązku przekazania danych o adresach lokali mieszkalnych według rodzaju, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali - według stanu na 31.12.2023 r.

Do zrealizowania i koordynowania zadania związanego z elektronicznym transferem zbioru danych w tym zakresie, Zarząd **wyznacza: Annę Hryszkiewicz (NI) i Annę Widlarz (NM).**

2. Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 27.08.2024 r. wniosków:

- **P.** . . . , zam. przy **ul.** . . . w . . .  
w sprawie sprzedaży dzierżawionych obecnie działek przy **ul.** . . . w **Bytomiu**  
**o numerach:**
- **P.** . . . zam. przy **ul.** . . . w Bytomiu - w sprawie sprzedaży  
dzierżawionych obecnie działek przy **ul.** . . . w **Bytomiu o numerach:** . . .  
i . . .

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd stwierdza, że działania związane z **podziałem geodezyjnym nieruchomości** podjęte zostaną pod warunkiem sfinansowania przez wnioskodawczynię wszystkich związanych z tym kosztów, o czym zainteresowane powiadomi **NM**.

Po zaakceptowaniu rozwiązania sprawa zostanie skierowana do Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały dot. wyrażenia zgody na zbycie wskazanych, dzierżawionych obecnie przez w/wym. działek przy **ul.**

3. Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 26.08.2024 r. i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłych: **P.** . . . , do których należało prawo odrębnej własności lokalu przy **ul.** ( . . . (lokal zadłużony).

4. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 173 / 2024 do numeru 178 / 2024 włącznie.** Treść uchwał w aktach **NM**.

5. Na wniosek **NM** Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 179 / 2024 – dotycząca sprostowania** podjętej przez Zarząd w dniu 24.03.2003 r. **Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul.** . . . (nr 37 / N-0066 / 88 / 2003 ).

Treść uchwały w aktach **NM**.

### Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 180/2024**

Na podstawie art. 55 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 593), § 61 pkt 10 Statutu BSM, Zarząd **udziela PEŁNOMOCNICTWA** (numer dowodu osobistego w treści pełnomocnictwa) do wykonania zadań wynikających z ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.), tj. do reprezentowania Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Bytomiu, jako inwestora zadań pn. **Projekt budowlany „Przebudowy / wymiany poziomu instalacji gazowej w budynku mieszkalnym przy ulicach:**

„*.....*” – objętych umową nr 4/I/2024 z dnia 19.08.2024 r.”.

Uprawnień wynikających z niniejszego pełnomocnictwa nie można przelać na inne osoby. Treść PEŁNOMOCNICTWA stanowi załącznik do oryginału nin. uchwały.

2. Po zapoznaniu się z pismem NA-3 z 21.08.2024 r. w związku z Decyzją PINB NR *.....* z dnia 05.08.2024 r. (wpływ do BSM: 14.08.2024 r.) w sprawie nakazu - cyt.: „*.../ wykonania w nieprzekraczalnym terminie do 31 grudnia 2024 r. robót zabezpieczająco-naprawczych uszkodzonego stropu nad hydrofornią w budynku przy ul. .... w Bytomiu /.../*”, mieszczącą się pod stanowiskami garażowymi, Zarząd **poleca EZ** wszcząć procedury polegające na wyłonieniu wykonawcy projektu, który w dalszej kolejności pozwoli wykonać w/wym. roboty zabezpieczająco-naprawcze.

3. 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** złożone przez NA-3 przy piśmie z 12.08.2024 r.) **PROTOKOŁY KONIECZNOŚCI** z 12.03.2024 r., **wyrażając równocześnie zgodę na zlecenie** *.....*, z siedzibą w *.....* wykonania awaryjnej wymiany pionów kanalizacji deszczowej:

- w piwnicy klatki budynku przy ul. *.....* oraz
- w piwnicach klatek budynku przy ul. *.....*

4. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-3 z dnia 12.08.2024 r. dot. stwierdzonych w trakcie wizji liczne uszkodzenia nasad kominowych oraz połączi dachu nieruchomości przy ul. *.....*, co powoduje zalewanie mieszkań. Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd **poleca EZ** wszcząć procedury w celu wyłonienia wykonawcy prac naprawczych w w/wym. zakresie.

5. Na wniosek **NA-1** (pismo z 14.08.2024 r.) - w związku z wnioskami Mieszkańców budynku przy ul. \_\_\_\_\_, w którym trwają obecnie prace termomodernizacyjne, Zarząd **wyraża zgodę na odstąpienie od montowania płyt HPL na krótszych bokach balkonów.**

6. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-4** z 13.08.2024 r. - w związku z wnioskami Mieszkańców budynku przy \_\_\_\_\_ w sprawie przyspieszenia remontu pionów wodno-kanalizacyjnych, **w pionie mieszkań od \_\_\_\_\_ wzwyż**, ze względu na stan techniczny instalacji sanitarnej.

Zarząd **poleca EZ** wszcząć procedury w celu wyłonienia wykonawcy prac w zakresie jw.

7. Po zapoznaniu się z pismem z 19.08.2024 r. **ER**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 181 / 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.), § 61 pkt 11 Statutu BSM; Prawa Energetycznego, Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21.12.2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach oraz Ustawy z dnia 8.02.2023 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw, na wniosek **ER** zawarty w piśmie z dnia 19.08.2024 r., Zarząd postanawia, co następuje.

Ze względu na brak technicznej możliwości umieszczenia na indywidualnych rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania wymaganych dodatkowych informacji oraz dodatkowej pozycji kosztowej, tj. informacji o wysokości udzielonej tzw. rekompensaty, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania tych usług – firmie

Powyższe dotyczy budynków, w których koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na podstawie ciepłomierzy, podzielników (firmy ISTA) oraz dla budynków bez indywidualnego opomiarowania (m<sup>2</sup>), **począwszy od okresu rozliczeniowego od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (dot. ciepłomierzy i m<sup>2</sup>) oraz okresu grzewczego od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r. (dot. podzielników).**

Zgodnie z ofertą Firmy \_\_\_\_\_ - **dot. okresu rozliczeniowego od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.** - cena po negocjacjach pozostaje na poziomie cen z 2023 roku i wynosi:

- dodatkowa pozycja kosztowa na rozliczeniu (tzw. rekompensata) – wysokości **zł/użytkownika/netto** plus 23% podatek VAT;
- dodatkowa informacja o kosztach na rachunku indywidualnym – w wysokości **zł/lokal netto** plus 23% podatek VAT.

8. Na wniosek **NI** (pismo z 22.08.2024 r.) Zarząd **wyraża zgodę na wznowienie począwszy od 31 sierpnia 2024 roku, na okres 12 miesięcy, licencji antywirusowej** \_\_\_\_\_, z siedzibą w

(pakiet pozwala między innymi zabezpieczyć firmowe stacje robocze w tym urządzenia mobilne wraz z serwerem plików).

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

1. Zarząd zapoznał się pismem z 19.08.2024 r. **ER dot. wyników analizy zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w pawilonach handlowych za okres pierwszego półrocza 2024 r.**

Zarząd **poleca NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5** (każdemu w swoim zakresie) podjęcie działań w celu przeprowadzenia kontroli instalacji wodnej we wskazanych lokalizacjach oraz przedłożenie wyników wraz z podaniem przyczyn powstania różnic z wodomierza głównego, za pośrednictwem **ER**, na jedno z kolejnych posiedzeń Zarządu.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Zychowska

Rozdzielnik:

NO (N i E)

NA-1

NA-2

NA-3

NA-4

NA-5

NM

NT

NI

EF

ER

EW

EZ

NO (oryg. Prot.)