

**Protokół nr 22 / 2024**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 09 października 2024 r.**

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu (na podstawie § 5 ust. 2 „Regulaminu Zarządu BSM” uczestniczyła w posiedzeniu w trybie zdalnym)
- 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.

**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 ER (pismo z 24.09.2024 r.) Zarząd **27.09.2024 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 192 / 2024**

W związku z uzyskaną od EC Ciepło Sp. z o.o. w Chorzowie informacją, iż Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych budynków podłączonych do kotłowni lokalnej, z której zasilany w ciepło jest także budynek przy ul. Ostatniej 2 a, b, c, d – z dniem 30 września 2024 roku rozpocznie sezon grzewczy 2024/2025, Zarząd BSM stwierdza, że z tym samym dniem rozpocznie się sezon grzewczy 2024/2025 w budynku jw. należącym do BSM.

Informację w tym zakresie Zarząd poleca:

- NA-3 - zamieścić w ogłoszeniach wywieszonych w w/wym. klatkach schodowych;
- NI - zamieścić na stronie internetowej Spółdzielni.

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 27.09.2024 r.) Zarząd **27.09.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 27.09.2024 r. dot. wniosków „ z siedzibą w Bytomiu (pisma z 25.09.2024 r.)

w sprawie wyrażenia zgody na:

- zawarcie aneksów w sprawie zmiany terminu wykonania umowy na wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w budynkach przy: ul. \_\_\_\_\_ (pion )  
i ul. \_\_\_\_\_ (piony \_\_\_\_\_), których nie udało się w pełni zrealizować z uwagi na uprzedni brak zgody wszystkich lokatorów;

- anulowanie zawartych umów na wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w budynkach przy ul. (pion ); ul. (pion ), w których Lokatorzy nie wyrażają zgody na wymianę w/wym. pionów.

Kierując się opinią EZ, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie z Wykonawcą , z siedzibą w Bytomiu stosownych aneksów i porozumień,

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 NM w sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **27.09.2024 roku podjął Uchwałę nr 193/2024** (zatwierdzenie Protokołu Komisji Przetargowej z przetargu odbytego w dniu 26.09.2024 r. dot. lokalu mieszkalnego przy , w wyniku którego prawo nabycia odrębnej własności lokalu uzyskał Pan , zobowiązując się do wniesienia wartości rynkowej prawa do lokalu jw. w wysokości zł). Treść uchwały w aktach członkowskich).

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

#### Ad 2) – NM

1. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 194 / 2024 do numeru 199 / 2024 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

2. Po zapoznaniu się z pismem NM z 02.10.2024 r. w związku z wnioskiem P. (pismo z 27.09.2024 r.) w sprawie przedłużenia umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego przy ul. (obecna umowa zawarta jest do dnia 31.10.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 200 / 2024**

Na podstawie § 92 Statutu BSM Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z P.** lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. , o powierzchni 26,27 m<sup>2</sup>, **na okres**

**lat** (z możliwością ewentualnego przedłużenia), **począwszy od 01 listopada 2024 roku.**

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

Realizację uchwały Zarząd powierza NM.

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. , zam. przy ul. (pismo z 25.09.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia po byłej komorze zsykowej (wejście na zewnątrz budynku). Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 03.10.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłej komorze zsykowej we wskazanej lokalizacji.**

4. Na wniosek NM (pismo z 01.10.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 201/2024**

Na podstawie § 12 ust. 19 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka”, Zarząd zatwierdza protokół Komisji Przetargowej z 26.09.2024 r. i w związku z tym, że do przetargu na lokal mieszkalny **numer** przy **ul.** nie przystąpiła żadna osoba, uznaje w/wym. przetarg za nie doszły do skutku. Równocześnie Zarząd ogłasza kolejny przetarg. Realizację uchwały Zarząd powierza NM.

5. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 27.09.2024 r. w związku z wnioskiem Państwa , zam. przy ul. (pismo z 18.09.2024 r.; wpływ do BSM: 20.09.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia znajdującego się na II piętrze w/wym. budynku.

Kierując się opinią NA-5 (e-mail z 26.09.2024 r.), biorąc pod uwagę obowiązujące zasady przeciwpożarowe, Zarząd **nie wyraża zgody** na pozytywne załatwienie wniosku, o czym w/wym. poinformuje NM.

6. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 01.10.2024 r. w związku z wnioskiem P. z 20.09.2024 r. w sprawie nabycia prawa odrębnej własności lokalu przy ul. (obecny status lokalu, to spółdzielcze własnościowe prawo).

Do wniosku dołączona została prośba o przyspieszenia realizacji w/wym. wniosku z uwagi na trwające w lokalu jw. prace remontowe i możliwie szybkie zamieszkanie. Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie w/wym. wniosku.

7. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 26.09.2024 r. w związku z wnioskiem P. z 18.09.2024 r. w sprawie nabycia prawa odrębnej własności lokalu przy ul. (obecny status lokalu, to spółdzielcze lokatorskie prawo).

Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie w/wym. wniosku.

8. Po zapoznaniu się z zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 04.10.2024 r. wraz z załącznikiem) dot. **analizy realizacji procedur przetargowych w zakresie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych za III kwartał 2024 roku** - Zarząd przyjmuje powyższe do wiadomości.

9. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. , zam. przy ul. (pismo z 17.09.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia po byłym zsypie znajdującym się na piętrze budynku jw.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 02.10.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsyple we wskazanej lokalizacji**.

10. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 19/2024 r. z posiedzenia Zarządu odbytego 28.08.2024 r., Zarząd zapoznał się z pismem NM z 09.10.2024 r. i odpowiedziami na wystąpienie Spółdzielni w związku z wnioskami:

- P. \_\_\_\_\_, zam. przy \_\_\_\_\_ 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:

Kierując się opinią NM Zarząd akceptuje sposób załatwienia sprawy (w/wym. pokryją koszty podziału geodezyjnego działek jw. przed spisaniem umowy notarialnej kupna, po wyrażeniu zgody przez Walne Zgromadzenie na zbycie terenów) i **wyraża zgodę** na zlecenie podziału geodezyjnego **Firmie** \_\_\_\_\_. Koszty podziału doliczone zostaną do ceny sprzedaży powstałych działek.

### Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Na podstawie § 3 ust. 7 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo – budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM”, Zarząd zapoznał się z informacjami **Kierowników NA-1, NA-2, NA-3, NA-4, NA-5, NO, NP** oraz **NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zleczone w trybie *z wolnej ręki*, **we wrześniu 2024 r.**, w ramach uprawnień wynikających z § 3 ust. 5 w/wym. regulaminu.

Zarząd **akceptuje powyższe i wykazy te kieruje do EZ.**

2. Zarząd zapoznał się z dokumentami załączonymi do pisma **NP** z 30.09.2024 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a we wrześniu 2024 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

3. Na wniosek **NI** (pismo z 30.09.2024 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na zakup:

- trzech zestawów komputerowych firmy \_\_\_\_\_ w kwocie \_\_\_\_\_ **zł brutto/sztukę**;
- oprogramowania biurowego **Office 365** w kwocie \_\_\_\_\_ **zł brutto**.

4. Zarząd **przychyla się do wniosku NA-1** zawartego w piśmie z 27.09.2024 r. i **wyraża zgodę** na rozszerzenie zakresu prac związanych z remontem balkonów przy ul. \_\_\_\_\_

(po usunięciu tynków stwierdzono konieczność wzmocnienia zbrojenia płyt balkonowych oraz uzupełnienia znacznych ubytków płyt) i sporządzenie w związku z tym stosownego aneksu do umowy.

Realizację powyższego Zarząd powierza **EZ + NA-1** (każdemu w swoim zakresie).

5. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-1** z 27.09.2024 r. w związku z wnioskiem Mieszkańców budynku przy ul. \_\_\_\_\_ w sprawie wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, **w pionie mieszkań** \_\_\_\_\_ w/wym. budynku.

Wniosek Zarząd **kieruje do EZ** w celu wyłonienia wykonawcy prac.

6. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 01.10.2024 r. dot. realizacji Polecenia nr 3/2021 N z 26.08.2021 r. w sprawie stosowania **procedur mających na celu weryfikację i ustalenie sposobu usunięcia nieprawidłowości w odczytach wodomierzy.**

Zarząd **wyraża zgodę** na kontynuowanie działań kontrolnych w sposób opisany w piśmie ER, **polecając dalszą weryfikację danych i NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 przekazanie ustaleń do ER - w terminie do 31.10.2024 r.**

Do omówienia w/wym. zagadnień Zarząd powróci po tym terminie.

7. Na wniosek ER zawarty w piśmie z 01.10.2024 r. dot. konieczności wyznaczenia maksymalnego i minimalnego kosztu centralnego ogrzewania, zależnego od zużycia ciepła w lokalu, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 202 / 2024**

Na podstawie *Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 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 dla lokali w budynkach rozliczanych w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania*, kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 01.10.2024 r., Zarząd **zleca firmie** wyznaczenie maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, według metody obliczeniowej stosowanej przez [ ] (przy zastosowaniu wskaźnika czułości bazowej na poziomie 1,1003 oraz mocy grzejników określonych dla Δ60) – **do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, począwszy od sezonu grzewczego 2023/2024.**

Kosz usługi **zł netto za podzielnik.**

8. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 17/2024 z posiedzenia Zarządu odbytego 31.07.2024 r., Zarząd zapoznał się z pismem NA-2 z 07.10.2024 r. wyników ankiet przeprowadzonych wśród Mieszkańców budynku przy ul. [ ] w związku z wystąpieniem [ ] w sprawie wynajęcia części powierzchni dachu w/wym. pod montaż antenowej konstrukcji wsporczej - masztu.

Wobec braku akceptacji wniosku [ ] przez współwłaścicieli nieruchomości jw., Zarząd **nie wyraża zgody** na wynajęcie powierzchni dachu, o czym zainteresowanych poinformuje NA-2.

9. Zarząd **przychyla się do wniosku NA-5** zawartego w piśmie z 07.10.2024 r. i **wyraża zgodę** na rozszerzenie zakresu prac związanych z montażem nowej wiaty śmietnikowej przy budynku, przy ul. [ ] przez [ ] (umowy nr [ ]/2024 z dnia 29.01.2024 r.), tj.: wykonanie schodów terenowych, pochylni oraz powiększenie podestu wraz ze zmianą lokalizacji podwórka gospodarczego, zgodnie z wnioskiem Mieszkańców.

Realizację powyższego Zarząd powierza EZ + NA-5 (każdemu w swoim zakresie).

10. Na wniosek [ ] (pismo z 23.09.2024 r. - wpływ o BSM: 26.09.2024 r.) Zarząd **wyraża zgodę na dofinansowanie w wysokości [ ]** organizowanej przez w/wym. VII edycji **Młodzieżowego Turnieju Warcabowego, pod honorowym patronatem Prezesa Zarządu BSM**, o czym wnioskodawców poinformuje NO.

11. Na wniosek NA-3 (pismo z 09.10.2024 r.) - w związku z corocznym problemem zamarzania rynien i rur spustowych, co wiąże się z dodatkowymi kosztami związanymi z koniecznością zrzucania zalegającego śniegu i lodu z dachów - Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie firmie \_\_\_\_\_ zakup i montaż kabli grzewczych wraz z termostatami dla potrzeb nieruchomości przy **ul.** \_\_\_\_\_ i **ul.** \_\_\_\_\_ (lokal użytkowy).

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA  
SPÓLDZIELNIA 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.)