

Protokół nr 2 / 2025
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 28 stycznia 2025 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.”) – w dniu 17 stycznia 2025 roku – Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 18 / 2025

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, Zarząd **zatwierdza ANEKS NR 13 do „ZASAD WYPŁATY I ROZLICZANIA ZALICZEK W BSM”** w treści załączonej do nin. uchwały, który wchodzi w życie z dniem **17 stycznia 2025 roku**.

Aneks jw. drogą elektroniczną **NO** dostarczy wszystkim komórkom i jednostkom organizacyjnym 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 **NA-3** (pismo z 15.01.2025 r.) – w dniu 22 stycznia 2025 roku – Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 19 / 2025

Na podstawie § 4 ust. 6 Załącznika nr 3 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”, na wniosek **NA-3** zawarty w piśmie z 15.01.2025 r. i z przyczyn opisanych w tym piśmie, Zarząd **wyraża zgodę na rozliczenie energii elektrycznej za rok 2024 w garażach zlokalizowanych w ciągach garaży przy ul. Chorzowskiej 27D – według zasad określonych w tym zakresie, w uprzednio obowiązującym regulaminie.**

Wyżej wymieniona uchwała 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.”) – na wniosek **ER** (pismo z 23.01.2025 r.) – w dniu 27 stycznia 2025 roku – Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 20 / 2025

Zarząd zapoznał się z pismem ER z dnia 23.01.2025 r. oraz załączonymi dokumentami dot. analizy kosztów opłaty stałej centralnego ogrzewania oraz kosztów opłaty zmiennej centralnego ogrzewania dla węzłów cieplnych, w których rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni grzewczej lokalu (załącznik nr 1); wskazań ciepłomierzy (załącznik nr 2); wskazań podzielników kosztów ogrzewania (załącznik nr 3).

Na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu, w związku z:

- powiadomieniem otrzymanym z **Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o.** w Bytomiu dot. wprowadzenia z dniem 01.12.2024 r. nowej taryfy dla ciepła (taryfa zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetycznej - nr OKA.4210.40.2024.RZ),
- powiadomieniem otrzymanym z **Fortum Silesia S.A.** dot. wprowadzenia z dniem 01.01.2025 r. nowej taryfy dla ciepła (taryfa zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetycznej - nr OKA.4210.58.2024.CW),

w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, kierując się opinią ER, Zarząd **wprowadza od dnia 01 kwietnia 2025 r. nowe stawki z tytułu centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.** W nieruchomościach rozliczanych na podstawie:

- **powierzchni grzewczej lokali** - w wysokości zaliczek na poczet centralnego ogrzewania wykazanych w kolumnie nr 31 załącznika nr 1 do pisma ER z 23.01.2025 r.;
- **wskazań ciepłomierzy** - stawki wyliczone w sposób określony w piśmie ER - nowe zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania wg następującej zasady: **koszty użytkownika poniesione w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. powiększone o wysokość wyrażoną w procentach, w kolumnie 16 załącznika nr 2 do pisma ER z 23.01.2025 r.;**
- **wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania:**
 - a) rozliczanych przez Firmę „Techem” Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. - przyjąć sposób przeliczenia nowej zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania wg zasady: **koszty użytkownika poniesione w okresie od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r. powiększone o wysokość wyrażoną w procentach, wykazaną w kolumnie 16 załącznika nr 3 do pisma ER z 23.01.2025 r.;**
 - b) rozliczanych przez Firmę ISTA Polska Sp. z o.o. - z uwagi na fakt, iż w ramach rozszerzenia zakresu rozliczania kosztów firma ISTA również przelicza zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania wg zasady: **naliczony koszt użytkownika - powiększony o wskazany procent, przyjąć koszty centralnego ogrzewania użytkownika poniesione w okresie od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r. powiększone o 6% - z wyjątkiem nieruchomości przy ul. Zabrzeńskiej 26 (nastąpił spadek stawki o 6,11%), w której zaliczka na poczet centralnego ogrzewania wyliczona zostanie na podstawie kosztów poniesionych przez użytkownika w okresie od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r.**

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

Ad 2) – NM

1. Po zapoznaniu się z zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 27.01.2025 r. wraz z załącznikiem) dot. **analizy realizacji procedur przetargowych w zakresie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych za IV kwartał 2024 roku** - Zarząd przyjmuje powyższe do wiadomości.

2. Po zapoznaniu się z zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 27.01.2025 r. wraz z załącznikiem) dot. **analizy gospodarki lokalami mieszkalnymi za 2024 rok** - Zarząd przyjmuje powyższe do wiadomości i **analizę tę kieruje do Rady Nadzorczej.**

3. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 21 / 2025 do numeru 26 / 2025 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 24.01.2025 r. i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłym **.....**, do którego należało we współwłasności spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy **ul.** w Bytomiu (lokal zadłużony).

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Po zapoznaniu się z pismem ER z 15.01.2025 r., w związku z wnioskiem: **P.** I **.....** zam. przy **pl.** (pismo z 27.12.2024 r. wpływ do BSM 30.12.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 27 / 2025

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu BSM w związku z wnioskiem:

..... zam. przy **.....** (pismo z 27.12.2024 r. wpływ do BSM 30.12.2024 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 15.01.2025 r. Zarząd **wyraża zgodę na rozliczanie kosztów związanych z energią elektryczną oraz zużyciem wody w garażach przy** w ten sposób, że koszty te zostaną przypisane do garażu przy **.....**

2. Po zapoznaniu się z pismem ER z 27.01.2025 r., w związku z przesłanym drogą elektroniczną pismem z 24.01.2025 r. **Bytomskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.** dot. rozliczenia zużycia wody za 2024 r. dla **GWC 9 przy ul. Pomorskiej**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 28 / 2025

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu BSM, kierując się opinią zawartą w piśmie ER z 27.01.2025 r., po zweryfikowaniu tabel rozliczenia **zużycia zimnej wody na cele centralnie ciepłej wody za 2024 rok z wymiennika GWC 9 przy ul. Pomorskiej w Bytomiu**, Zarząd akceptuje procentowy podział w tym zakresie na rok 2025.

3. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 22.01.2025 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 1/2025** Komisji Likwidacyjnej z 22.01.2025 r. (na podstawie wniosku EF z 15.01.2025 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

4. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 22.01.2025 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 2/2025** Komisji Likwidacyjnej z 22.01.2025 r. (na podstawie wniosku EF z 15.01.2025 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

5. Po zapoznaniu się z pismem z NA-3 z 15.01.2025 r. w sprawie konieczności wprowadzenia **korekty PLANU REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DŹWIGÓW, MIENIA I LOKALI UŻYTKOWYCH BSM NA 2025 ROK** wniosek jw. Zarząd **kieruje do EZ**, w celu przygotowania we współpracy z NA-3 w/wym. korekty, którą Zarząd skieruje do Rady Nadzorczej BSM.

6. Zarząd zapoznał się z pismem NA-3 z 24.01.2025 r. dot. sprzątania **klatki schodowej w budynku przy ul. .** podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 29 / 2025

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 20.01.2025 r.; wpływ do BSM 20.01.2025 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego” Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej)**

z siedzibą w Bytomiu – w budynku przy ul. . **począwszy od 01 lutego 2025 r., ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po**

Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW, EF i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

7. Po zapoznaniu się z wnioskiem NA-3 (pismo z 24.01.2025 r.) w sprawie wymiany pionów deszczowych w nieruchomości przy ul.

deszczowy został wymieniony wcześniej) – Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie tych prac** z siedzibą w Bytomiu.

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

8. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-4 z 24.01.2025 r. dot. braku kontaktu z lokatorką lokalu mieszkalnego przy (spółdzielcze lokatorskie prawo). Zajmująca ten lokal stwarza zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne dla całego budynku ze względu na znoszenie do zajmowanego mieszkania odpadów komunalnych. Współpraca z Sanepidem i MOPR-em w Bytomiu również nie przyniosły efektu.

Komplet dokumentów Zarząd **kieruje do Rady Prawnego** w celu podjęcia stosownych kroków na drodze sądowej.

9. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 28.01.2025 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 3/2025** Komisji Likwidacyjnej z 28.01.2025 r. (na podstawie wniosku NI z 27.01.2025 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

10. Na wniosek NO, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 30 / 2025

Na podstawie § 34 ust. 1 „Regulaminu Organizacyjnego BSM” – Zarząd **zatwierdza INSTRUKCJĘ KANCELARYJNĄ BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ** w treści załączonej do oryginału niniejszego protokołu oraz przesłanej drogą elektroniczną do wszystkich jednostek i komórek organizacyjnych Spółdzielni.

Instrukcja jw. **obowiązuje od dnia 01 lutego 2025 r.**

11. na wniosek ER (pismo z 28.01.2025 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 31 / 2025

Zarząd zapoznał się z pismem ER z dnia 28.01.2025 r. oraz załączonymi dokumentami dot. analizy kosztów opłaty zmiennej centralnie ciepłej wody w poszczególnych węzłach cieplnych.

Na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu, w związku z:

- powiadomieniem otrzymanym z **Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z o.o.** w Bytomiu dot. wprowadzenia nowej taryfy dla ciepła (taryfa zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetycznej - nr OKA.4210.40.2024.RZ),
- powiadomieniem otrzymanym z **Fortum Silesia S.A.** dot. wprowadzenia z dniem 01.01.2025 r. nowej taryfy dla ciepła (taryfa zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetycznej - nr OKA.4210.58.2024.CW),

w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów centralnie ciepłej wody, kierując się opinią ER, Zarząd **wprowadza:**

1) nowe stawki opłaty zmiennej z tytułu centralnie ciepłej wody:

- dla lokali użytkowych od dnia 01 stycznia 2025 r. - stawki wykazane w kolumnie nr 14 załącznika nr 1;
- dla lokali mieszkalnych od dnia 01 kwietnia 2025 r. - stawki wykazane w kolumnie nr 15 załącznika nr 1 - z pominięciem węzła cieplnego dla nieruchomości przy ul. Bałtyckiej 4, ul. Tatrzańskiej 4, ul. Podhalańskiej 36, ul. Podhalańskiej 10-12, ul. Podhalańskiej 24-26, ul. Wróblewskiego 6-8, ul. Wróblewskiego 1-3, ul. Podhalańskiej 32-34, ul. Podhalańskiej 18-22, Adamka 22, 24, 28.

2) wysokość miesięcznej opłaty stałej z tytułu centralnie ciepłej wody – dla lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych pozostaje na dotychczasowym poziomie.

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

1. Na wniosek ER pismo z 20.01.2025 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 32 / 2025

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu – na wniosek ER (pismo z 08.01.2025 r.) – Zarząd **wyraża zgodę na uaktualnienie odpisu aktualizującego wartość należności według stanu na 31.12.2024 r., tj.:**

..... l - były najemca lokalu użytkowego przy Bytomiu.

Kwota odpisu: (w tym VAT

Eksmisja dłużnika z lokalu przeprowadzona została 06.04.2024 r. W dwóch sprawach skierowanych do egzekucji komorniczej, komornik zawiesił w/wym. postępowania egzekucyjne z uwagi na toczące się postępowanie restrukturyzacyjne.

Istnieje wysokie prawdopodobieństwo nieściągalności w/wym. należności.

2. Na wniosek ER pismo z 20.01.2025 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 33 / 2025

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu – na wniosek ER (pismo z 20.01.2025 r.) – Zarząd **wyraża zgodę na utworzenie w odpisu aktualizującego wartość należności według stanu na 31.12.2024 r., tj.:**

..... najemca lokalu użytkowego przy ul. w Bytomiu.

Kwota odpisu: w tym VAT

Z dłużniczką w dniu 05.08.2024 r. zawarto umowę w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia wraz z czynszem bieżącym. W/wym. nie wywiązała się z warunków umowy i - pomimo wezwań - nie uregulowała zadłużenia. Sprawa o zapłatę została skierowana na drogę sądową; umowa najmu lokalu została wypowiedziana. Istnieje wysokie prawdopodobieństwo nieściągalności w/wym. należności.

3. Na wniosek **ER** pismo z 20.01.2025 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 34 / 2025

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu – na wniosek **ER** (pismo z 20.01.2025 r.) – Zarząd **wyraża zgodę na wykorzystanie odpisu aktualizującego wartość należności według stanu na 31.12.2024 r., dotyczące dłużnika** - byłego najemcy lokalu

użytkowego przy w Bytomiu - w wysokości ~ oraz odstąpienie od dochodzenia pozostałych należności, tj.: kosztów sądowych, komorniczych, zastępstwa procesowego i odsetek zasądzonych.

Przeciwko dłużnikowi w latach 2021 - 2024 prowadzone były cztery postępowania komornicze - sygn. **GKm 25/21; GKm 75/21; GKm 90/21** oraz **GKm 40/22**. Wszystkie egzekucje komornicze bezskuteczne, zostały umorzone na podstawie art. 824 § 1 pkt 3 kpc. Biorąc pod uwagę fakt, że egzekucje komornicze były bezskuteczne, zaś kolejne kierowanie spraw do egzekucji wymaga pokrycia kolejnych kosztów podjęcie nin. uchwały jest uzasadnione.

4. Zarząd zapoznał się wnioskiem **BDS CHESTER Sp. z o.o.** (pismo z 21.01.2025 r.; wpływ do BSM 24.01.2025 r.) w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy n° ~ o powierzchni użytkowej ~ z przeznaczeniem na: żłobek wraz z kuchnią cateringową, co wymagać będzie przeprowadzenia zmiany sposobu użytkowania lokalu i poniesienia dużych nakładów finansowych.

Kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie z 28.01.2025 r. Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu w/wym. lokalu - według następujących zasad:

- od dnia protokolarnego przejścia lokalu - **do dnia 30.06.2025 r.** - stawka **netto**;
- **od dnia 01.07.2025 r.** - stawka **netto**;
- wpłata części kaucji zabezpieczającej w wysokości ~;
- wydłużenie wpłaty pozostałej części kaucji zabezpieczającej w wysokości **do dnia 31.08.2025 r.**;
- **podnajem części powierzchni dla podmiotów współpracujących.**

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Zychowska

Rozdzielnik:

NO (NIE)

NA-1

NA-2

NA-3

NA-4

NA-5

NM

NT

NI

EF

ER

EW

EZ

NO (oryg. Prot.)