

Protokół nr 9 / 2025
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 06 maja 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.

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.”), Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem Miejskiego Sztabu Wyborczego Kandydata na Prezydenta RP Karola Nawrockiego w Bytomiu z 24.04.2025 r. i **wyraża zgodę** na ekspozycję banerów wyborczych na zasobach Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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 obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek **ER** Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 30.04.2025 r. w sprawie wniosku dot. wycofania wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy **ul. Orzegowskiej 36** o pow. 78,60 m² w Bytomiu. Biorąc pod uwagę spłatę części zadłużenia oraz deklarację spłaty pozostałej kwoty w maju 2025 r. **Zarząd wyraża zgodę** na wycofanie wypowiedzenia z 09.04.2025 r. umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Orzegowskiej 3/6 w Bytomiu.

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 28.04.2025 r. w związku z wnioskiem P. z 15.04.2025 r. (data wpływu do BSM 16.04.2025 r.) w sprawie kontynuacji umowy najmu lokalu przy **ulicy** (obecna umowa najmu okazjonalnego zawarta jest do 31.05.2025 r.), podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 104 / 2025

Na podstawie § 92 Statutu BSM Zarząd wyraża zgodę na przedłużenie z P.

umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przy ul. Zabrzeńskiej 88/2, o powierzchni 36,59 m², na okres 10 lat (z możliwością ewentualnego przedłużenia), począwszy od 01 czerwca 2025 roku.

Równocześnie Zarząd ustala stawkę czynszu najmu – w wysokości zł/m²/m-c plus media.

Realizację uchwały Zarząd powierza NM.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. zam. przy ul. w Bytomiu, (pismo z 16.04.2025 r.) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację pomieszczenia piwnicznego, zlokalizowanego w budynku jw.
Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 05.05.2025 r., Zarząd wyraża zgodę na zawarcie umowy na korzystanie z pomieszczenia piwnicznego w ww. lokalizacji.

3. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NM z 05.05.2025 r. dot.:

- sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. ;
- zbycia działek gruntu położonych przy ul. Adamka w Bytomiu na rzecz P. i P. ;
- zbycia działek gruntu położonych przy ul. Adamka, stanowiących drogę, na rzecz Gminy;
- zbycia w drodze przetargu działki gruntu nr 4270/310 położonej przy ul. Adamka.

Wobec powyższego Zarząd kieruje do Walnego Zgromadzenia projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody w powyższych zakresach.

4. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd podjął uchwały od numeru 105 / 2025 do numeru 108 / 2025 włącznie. Treść uchwał w aktach NM.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd podjął uchwałę w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia BSM w 5. częściach – o następującej treści:

Uchwała nr 109 / 2025

Na podstawie § 30 ust. 1 i ust. 4 oraz § 50 ust. 1 Statutu w oparciu o Uchwałę numer 35/2024 Rady Nadzorczej z 21.11.2024 roku, Zarząd Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w pięciu częściach, a to:

PIERWSZA CZĘŚĆ – w dniu 02 czerwca 2025 r., o godz. 15.00 – w Zespole Szkół Technicznych w Bytomiu, przy ul. Modrzewskiego 5 – dla Członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność BSM, przy ulicach: Małachowskiego 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 9a, 11 i 8 – 20; Tatrzańskiej 3, 4; Bałtyckiej 2, 4; Mazurskiej 1, 3, 5, 37, 7 – 35; Podhalańskiej 2 – 8, 10 – 16, 18 – 22, 24 – 30, 32 – 36, 38 – 44, 3, 5, 7, 9, 11; Wróblewskiego 2 – 8, 10 – 14, 16 – 20, 1 – 7, 9 – 13, 15 – 17; 19 – 25; Zabrzeńskiej 74, 76, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92.
Garaze przy ul. Zabrzeńskiej 90 a-b.

DRUGA CZĘŚĆ – w dniu 03 czerwca 2025 r., o godz. 15.00 – w Zespole Szkół Technicznych w Bytomiu, przy ul. Modrzewskiego 5 – dla Członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność BSM, przy ulicach: Gen. Grota Roweckiego 8, 10, 12, 14, 17, 19, 21, 25, 27, 29; Orzegowskiej 20, 22, 24, 26, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 72, 74 – 80; Godulskiej 3, 4; Adolfa Piątka 17, 17a, 25, 25a; Fitelberga 1.

Garaże przy ul. Godulskiej 4, 4 a – c oraz przy ul. Orzegowskiej 18, 84.

TRZECIA CZĘŚĆ – w dniu 04 czerwca 2025 r., o godz. 15.00 – w Zespole Szkół Technicznych w Bytomiu, przy ul. Modrzewskiego 5 – dla Członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność BSM, przy ulicach: Alojzjanów 30, 30a, 32, 34, 36, 38, 38a; Matejki 13, 18a, 20; Sokoła 9, Matejki 16 – 18; Grottgera 1; Kossaka 23 – 25, 26 – 28; Lenartowicza 4a; Żeromskiego 29; Piłsudskiego 69a; Orląt Lwowskich 12a; Sokoła 16 – 20; Szkolnej 10, 11; Witczaka 33, 39 – 41, 70, 72 oraz przy placach: Akademickim 2; Grunwaldzkim 8 – 8a, 15; Wojska Polskiego 1 – 6, 7, 8, 10, 11.

Garaże przy ulicach: Alojzjanów 36a; Matejki 13a; Sokoła 7a; Witczaka 70a, 70b oraz pl. Grunwaldzkim 15a; w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Matejki 18b i przy pl. Wojska Polskiego 9.

CZWARTA CZĘŚĆ – w dniu 05 czerwca 2025 r., o godz. 15.00 – w Zespole Szkół Technicznych w Bytomiu, przy ul. Modrzewskiego 5 – dla Członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność BSM, przy ulicach: Chorzowskiej 12a, 16, 18, 20, 27, 27a, 27b, 29, 29a, 29b, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49; Chorzowskiej 51, 53, 55; Cichej 1a; Arki Bożka 5 – 5a, 7, 8, 9 – 13, 10, 15, 17; Adamka 22 a – f, 24 a – h, 28 a – f, 26 a – h; Armii Krajowej 26, 26 a – c; Św. Cyryla i Metodego 3, 3a; Ostatniej 2 a – d.

Garaże przy ul. Arki Bożka 12 – 12a, 12b, 14 – 14a, przy ul. Chorzowskiej (DOKP), Chorzowskiej 27d, Chorzowskiej 57 oraz przy ul. Ostatniej 2e.

PIĄTA CZĘŚĆ – w dniu 06 czerwca 2025 r., o godz. 15.00 – w Zespole Szkół Technicznych w Bytomiu, przy ul. Modrzewskiego 5 – dla Członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność BSM, przy ulicach: Wyzwolenia 14 – 20, 22 – 28, 30 – 38, 40 – 42, 48 – 50, 52 – 54, 56 – 58, 76 – 80, 93, 95, 97 – 103; Zabrzeńskiej 12 – 14, 16 – 18, 20 – 22, 24, 26, 42 – 44, 46 – 48; Pomorskiej 9 – 11, 13 – 15, 17 – 19 – 21.

Garaże przy ul. Wyzwolenia oraz przy ul. Mochnackiego 40 – 60.

Porządek obrad (dla każdej części Walnego Zgromadzenia taki sam):

- 1) Otwarcie zebrania i stwierdzenie jego prawomocności pod względem prawidłowości jego zwołania oraz liczby obecnych na nim Członków BSM oraz odczytanie listy pełnomocnictw.
- 2) Zgłaszanie kandydatur do Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia oraz wybory Członków Prezydium (wybór w głosowaniu jawnym: Przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia, Sekretarza i Asesora/ów).
- 3) Przyjęcie porządku obrad.
- 4) Wybór Komisji Skrutacyjnej dla danej części Walnego Zgromadzenia.

- 5) Przedstawienie zgłoszonych kandydatów na Członków Rady Nadzorczej BSM, na kadencję 2025 – 2028 oraz głosowanie tajne w sprawie uchwały dot. wyboru Członków Rady Nadzorczej.
- 6) Przedstawienie, dyskusja i głosowanie nad projektami uchwał zgłoszonych w trybie określonym w § 50 ust. 8 Statutu.
- 7) Przedstawienie, dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Przedstawienie, dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
- 9) Przedstawienie, dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu BSM z działalności Spółdzielni w 2024 roku;
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r. wraz ze sprawozdaniem z badania wykonanego przez biegłego rewidenta i opinią Rady Nadzorczej;
 - b) ustalenia sposobu rozliczenia wyniku bilansowego – podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok;
 - c) zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w 2024 roku.
- 10) Głosowanie nad projektami uchwał w sprawach udzielenia absolutorium Członkom Zarządu BSM za 2024 rok.
- 11) Wolne głosy.
- 12) Informacja Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia o trybie i terminie podsumowania wyników odbytych na każdej części Walnego Zgromadzenia głosowań oraz o sposobie poinformowania Członków o uchwałach podjętych i nie podjętych przez Walne Zgromadzenie w wyniku tych głosowań.
- 13) Zamknięcie zebrania.

Zarząd ustala, że **posiedzenie KOLEGIUM**, o którym mowa w § 51 ust. 1 i ust. 2 Statutu (podsumowanie wyników) – odbędzie się **12 czerwca 2025 roku (czwartek) o godzinie 15.00 – w sali numer 20, przy ul. Kolejowej 1a w Bytomiu.**

W **ZAWIADOMIENIU** o Walnym Zgromadzeniu odbywanym w 5. częściach Zarząd **poleca NO** poinformować, że:

- **Materiały objęte porządkiem obrad zostaną wyłożone do wglądu Członków Spółdzielni** w dniach i godzinach pracy BSM, w siedzibach Administracji: nr 1 – ul. Orzegowska 40, nr 2 – ul. Mazurska 3; nr 3 – ul. Chorzowska 27c; nr 4 – pl. Wojska Polskiego 9, nr 5 – ul. Zabrzeńska 10, w budynku biura Zarządu Spółdzielni – ul. Kolejowa 1a (pok. nr 21), w Bytomiu oraz zostaną udostępnione na stronie internetowej www.bsm.bytom.pl (podstronie adresowanej do Członków Spółdzielni), w terminie wynikającym z § 33 ust. 2, w związku z § 50 ust. 7 Statutu. Prawo do zapoznania się z tymi dokumentami przysługuje Członkom BSM.
- **Członek (Pełnomocnik Członka), biorący udział w Walnym Zgromadzeniu** odbywanym w częściach podpisuje się na liście obecności prowadzonej przez obsługę techniczną zebrania, po okazaniu dokumentu stwierdzającego tożsamość w celu zweryfikowania z rejestrem Członków (§ 39 Statutu BSM).

Sposób dostarczania zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu – zgodnie z zasadami wynikającymi z § 30 ust. 4 i ust. 5 w związku z § 50 ust. 1 i ust. 2 Statutu, tj.: – cyt.: „/.../ poprzez ich wywieszenie na klatkach schodowych, w siedzibach Administracji i siedzibie biura Zarządu Spółdzielni oraz podanie do wiadomości Członków na stronie internetowej Spółdzielni” - www.bsm.bytom.pl .

W ślad za informacjami przekazanymi kierownikom jednostek i komórek organizacyjnych, Zarząd **poleca**:

- NA-1, NA-2, NA-3, NA-4, NA-5 i NO (każdemu w swoim zakresie) wywiesić ZAWIADOMIENIA /.../, zgodnie z zasadami wynikającymi ze Statutu – **jednak nie później niż do dnia 9 maja 2025 r.** Należy dopilnować, aby ogłoszenia były uzupełniane na bieżąco w przypadku ich zerwania lub zniszczenia;
- NI i NO (każdemu w swoim zakresie) – **zamieścić ZAWIADOMIENIE O ZWOŁANIU WALNEGO ZGROMADZENIA W 5. CZĘŚCIACH** – w terminie przewidzianym w § 30 ust. 4 w związku z § 50 ust. 1 Statutu – na stronie internetowej BSM www.bsm.bytom.pl – **podstronie adresowanej wyłącznie do Członków Spółdzielni, jednak nie później niż do dnia 9 maja 2025 roku**, natomiast PROJEKTY UCHWAŁ, a także inne materiały wynikające z PORZĄDKU OBRAD – w terminie przewidzianym w § 33 ust. 2 w związku z § 50 ust. 7 Statutu;
- NO oraz NA-1, NA-2, NA-3, NA-4, NA-5 i NI (każdemu w swoim zakresie) – w terminie przewidzianym w § 33 ust. 2 w związku z § 50 ust. 7 Statutu projekty uchwał, a także inne materiały wynikające z porządku obrad w godzinach i w dniach pracy Spółdzielni w: budynku biura Zarządu, w NO – **pok. nr 21** oraz w siedzibach NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5;
- NO – poinformować o terminach i miejscach poszczególnych części Walnego Zgromadzenia odbywanego w pięciu częściach oraz o porządku obrad: Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach oraz Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie;
- **Wszystkim pracownikom Spółdzielni** – zapoznać się z materiałami związanymi z Walnym Zgromadzeniem odbywanym w 5. częściach.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wykonanie uchwały Zarząd powierza: wszystkim pracownikom Spółdzielni (każdemu w swoim zakresie).

2. Biorąc pod uwagę bieżące potrzeby związane z organizacją pracy, na podstawie § 64 ust. 1 Statutu BSM, Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wyrażenie zgody na udzielenie pełnomocnictwa Zarządu Spółdzielni **Pani Bernadecie Drzyzga** – Kierownik Administracji nr 3, która funkcję tę pełni **od dnia 07 kwietnia 2025 roku**.

3. Po zapoznaniu się z pismem **ER** z 30.04.2025 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 110 / 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 oraz zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”, kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie z 30.04.2025 r., Zarząd **wyraża zgodę na zmianę sposobu rozliczenia kosztów c.o. za okres od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r. i lata następne** dla lokali nieopomiarowanych, w których użytkownicy nie dopuścili do przeprowadzania inwentaryzacji grzejników.

4. 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-3 **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 28.04.2025 r., **wyrażając równocześnie zgodę** na rozszerzenie prac związanych z „Kompleksowym remontem klatki schodowej wraz z białkowaniem ganków piwnicznych

w budynku przy ul. **Adamka 22b** w Bytomiu” o modernizację instalacji domofonowej wraz z położeniem przewodów do nowych kanałów teletechnicznych oraz zlecenie tych prac firmie

5. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 30.04.2025 r. w sprawie zarachowania kosztów przeprogramowania podzielników kosztów dla lokali mieszkalnych przy **ul.**

i ul. w koszty eksploatacji nieruchomości. Biorąc pod uwagę argumentację **ER** Zarząd **wyraża zgodę** na rozliczenie ww. kosztów zgodnie z wnioskiem.

6. Zarząd zapoznał się z informacją **ER** (pismo z 06.05.2025 r.) dot. realizacji Polecenia nr 3/2021 Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM z 25.08.2021 r. w sprawie stosowania procedur mających na celu weryfikację i ustalenie sposobu usunięcia nieprawidłowości w odczytach wodomierzy w II półroczu 2024 r. Zarząd przyjmuje do wiadomości informację jw.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Z A R Z Ä D**

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.)