

Protokół nr 10 / 2025
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 20 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.”), na wniosek ER (pismo z 25.03.2025 r.) Zarząd **9 maja 2025 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem ER z 25.03.2025 r. w sprawie konieczności podjęcia działań zmierzających do zdiagnozowania powstania niedoborów wody na **hydroforze przy ul. Bałtyckiej**. Biorąc pod uwagę argumentację zawartą w piśmie jw., Zarząd **poleca NA-2** podjęcie stosownych działań, wyrażając jednocześnie zgodę na sfinansowanie kosztów zakupu podliczników głównych wody ze środków każdej z 17 nieruchomości, obsługiwanych przez ww. hydrofor.

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 EW (pismo z 12.05.2025 r.) Zarząd **13 maja 2025 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 111 / 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 EW zawartą w piśmie z 12.05.2025 r. Zarząd **wyraża zgodę na zmianę, począwszy od dnia 01.05.2025 r. wysokości zaliczek na poczet centralnego ogrzewania w lokalach** (zgodnie z wykazem lokali i stawek w poszczególnych lokalach).

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 NA-3 (pismo z 12.05.2025 r.) Zarząd 13 maja 2025 r. podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd, po zapoznaniu się z pismem NA-3 z 12.05.2025 r., biorąc pod uwagę Decyzję nr 31/2024/MZ z dnia 08.05.2024 r. Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w Bytomiu, **wyraża zgodę** na złożenie zapytania ofertowego w sprawie wykonania projektu instalacji wodociągowej przeciwpożarowej z zaworami hydrantowymi 52, umieszczonymi na nawodnych pionach na wszystkich kondygnacjach budynku przy **ul. Chorzowskiej 16**.

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 obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek ER (pismo z 14.05.2025 r.) Zarząd 14 maja 2025 r. podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 112 / 2025

Na podstawie długoterminowej prognozy pogody, w związku z pismem ER z 14.05.2025 r., **Zarząd podjął decyzję o zakończeniu z dniem 20 maja 2025 roku sezonu grzewczego 2024/2025 w zasobach BSM, polecając ER niezwłocznie przesłać P.E.C. Spółka z o.o. w Bytomiu pisemny wniosek o zaprzestanie dostarczania ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.**

Powyższe nie dotyczy nieruchomości przy ul. Ostatniej 2a, b, c d, która obsługiwana jest przez kotłownię lokalną EC Ciepło w Chorzowie, w której zakończenie sezonu grzewczego 2024/2025 nastąpi w terminie uzgodnionym z Zarządem Wspólnot Mieszkaniowych także podłączonych do tej kotłowni.

Ponadto informację w tym zakresie Zarząd **poleca:**

- NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 (każdemu w swoim zakresie) – wywiesić na tablicach ogłoszeń w budynkach, których powyższe dotyczy;
- NI – zamieścić na stronie internetowej i FB Spółdzielni.

Wyżej wymieniona uchwała 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.”), w związku ze złożeniem przez P. deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd 15 maja 2025 r. podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 113 / 2025

W związku ze złożeniem przez Pana deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd BSM przyjmuje w poczet członków P. w związku z posiadaniem we współwłasności prawa odrębnej własności lokalu przy **ul. w Bytomiu.**

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

6. 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.”), 18 maja 2025 r. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 114 / 2025

Na podstawie Statutu BSM – w szczególności: § 33 ust. 1 pkt 3, § 33 ust. 3 oraz § 50 ust. 8 Statutu BSM – Zarząd stwierdza, że do Walnego Zgromadzenia odbywanego w 5. częściach, jakie zgodnie z Uchwałą nr 109/2025 z 06.05.2025 r. odbędą się w dniach: 02, 03, 04, 05 i 06 czerwca 2025 r.:

- w trybie § 33 ust. 1 pkt 3 Statutu nie wpłynęły żadne projekty uchwał;
- w trybie § 50 ust. 18 Statutu BSM do Spółdzielni wpłynęło 9 pism (wykaz stanowi załącznik do nin. uchwały), zarejestrowanych w dzienniku podawczym, w których Członkowie BSM zgłosili 9 KANDYDATÓW NA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w kadencji 2025 – 2028. Spośród Kandydatów na Członków RN 9 spełniło wymogi określone w § 50 ust. 18 Statutu.

Ponadto Zarząd stwierdza, że spełniono wszystkie zasady określone w Uchwale Zarządu numer 109/2025 podjętej 06 maja 2025 roku, w sprawie zwołania WALNEGO ZGROMADZENIA w 5. CZĘŚCIACH, w dniach: 02, 03, 04, 05 i 06 czerwca 2025 r.

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

7. 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.”), 19 maja 2025 r. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 115 / 2025

Na podstawie długoterminowej prognozy pogody, w związku z decyzją Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Ostatniej 1a, Świętochłowickiej 15 i 17 obsługiwanych przez kotłownię lokalną EC Ciepło w Chorzowie, (pismo ER z 19.05.2025 r.), Zarząd podjął decyzję o zakończeniu z dniem 20 maja 2025 roku sezonu grzewczego 2024/2025 w nieruchomości przy ul. Ostatniej 2a, b, c d.

Ponadto informację w tym zakresie Zarząd poleca NA-3 wywiesić na tablicach ogłoszeń w budynku Ostatnia 2a, b, c, d oraz NI – zamieścić na stronie internetowej i FB Spółdzielni.

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 116 / 2025 do numeru 124 / 2025 włącznie. Treść uchwał w aktach NM.

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, oraz NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zlecone w trybie *z wolnej ręki*, w kwietniu 2025 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 30.04.2025 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w kwietniu 2025 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.
3. 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 NA-3 dot. **wykonania modernizacji instalacji domofonowej w budynku przy ul. Chorzowskiej 27b I klatka**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie _____ z siedzibą w Bytomiu.
4. 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 EW dot. **wydruku książeczek opłat dla lokali mieszkalnych i garaży**. Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie _____ z siedzibą w _____
5. 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 NA-3 dot. **wykonania remontu spalonego balkonu w budynku przy ul. _____**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmi _____ z siedzibą w _____
6. 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 NA-1 dot. **przeprowadzenia prac związanych z modernizacją instalacji domofonowej w budynku przy ul. _____** w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie _____ z siedzibą w _____
7. 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 NA-1 dot. **zamówienia i uzupełnienia brakujących urządzeń zabawowych na terenach Spółdzielni**, Zarząd **wyraża**

zgode na zlecenie powyższego
w

z siedzibą

8. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy **KARTACH ZLECENIA** dot. przedsięwzięć realizowanych 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”, złożonych przez NI wraz z pismem z 20.05.2025 r. dot.:

- zakupu trzech zestawów komputerowych firmy DELL;
- zakupu systemu awaryjnego zasilania UPS (3 szt.).

Zarząd wyraża zgodę na wybór oferty firmy

9. Po zapoznaniu się z pismem NI z 20.05.2025 r. dot. oferty dalszej współpracy w zakresie kampanii reklamowej BSM złożonej prze. na okres od 01.05.2025 r. do 31.12.2025 r., kierując się opinią NI, Zarząd wyraża zgodę na akceptację przedłożonej oferty.

10. Zarząd zapoznał się z pismem NA-3 z 12.05.2025 r. w sprawie wniosku P.

zam. przy ul. dot. montażu monitoringu wewnątrz budynku w związku z włamaniem do ww. mieszkania. Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej ankiety wśród Mieszkańców klatki nr 2 budynku jw. Zarząd wyraża zgodę na montaż instalacji monitoringu na koszt własny wnioskodawcy, polecając jednocześnie NT przedstawienie wnioskodawcy warunków technicznych realizacji.

11. Na wniosek NA-4 (pismo z 18.05.2025 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 125 / 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-4 zawarty w piśmie z 18.05.2025 r. i z przyczyn opisanych w tym piśmie, Zarząd wyraża zgodę na rozliczenie energii elektrycznej za rok 2024 w garażach wbudowanych mieszczących się w zasobach Administracji nr 4 – według zasad określonych w tym zakresie, w uprzednio obowiązującym regulaminie.

12. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EW z 20.05.2025 r., mając na uwadze utrudniony kontakt z właścicielką mieszkania – P. (dot. lokalu przy ul.), która przebywa w USA, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 126 / 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 EW zawartą w piśmie z 20.05.2025 r., Zarząd wyraża zgodę na zmianę, począwszy od dnia 01.04.2025 r. wysokości zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w lokalu przy ul. - do stawki w wysokości d/m²/miesiąc.

13. Zarząd zapoznał się z pismem EW z 20.05.2025 r. w sprawie odstąpienia z dniem 01.01.2025 r. od naliczania ryczałtu za wodę w niezamieszkałym, zadłużonym lokalu

mieszkalnym przy ul. [redacted] (ośmiu współwłaścicieli), w którym brak jest wodomierza. Biorąc pod uwagę wyznaczenie przez komornika pierwszego terminu licytacji ww. lokalu mieszkalnego oraz pozostałe argumenty zawarte w piśmie EW Zarząd **przychyla się do wniosku i wyraża zgodę** na odstąpienie od naliczania ryczału za wodę w ww. lokalu mieszkalnym od 01.01.2025 r.

14. Zarząd zapoznał się z pismem NA-2 z 20.05.2025 r. dot. sprzątnięcia klatki schodowej w budynku przy ul. Małachowskiego 14 (lokale 1-10), podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 127 /2025

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 30.04.2025 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) firmie [redacted] : siedzibą w Bytomiu – w budynku przy ul. Małachowskiego 14, poczynawszy od 01 czerwca 2025 r., ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po [redacted] lokal /m-c.
Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW, EF, EZ i NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

15. Zarząd zapoznał się z pismem NT 13.05.2025 r. w sprawie realizacji polecenia Zarządu z 20.11.2024 r. w zakresie przedstawienia koncepcji prawidłowego podłączenia instalacji wodnej do lokali użytkowych przy ul. Chorzowskiej 57 i 57a. Kierując się argumentacją zawartą w piśmie, Zarząd **poleca NT** przedłożyć informację w zakresie rozeznania cenowego działań określonych w piśmie, mających na celu umożliwienie podjęcia decyzji w zakresie prawidłowego rozmieszczenia wodomierzy.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Żychowska

Rozdzielnik:

NO (B.Z.)

NA-1

NA-2

NA-3

NA-4

NA-5

NM

NT

NI

EF

ER

EW

EZ

NO (oryg. Prot.)