

**Protokół nr 11 / 2025**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 3 czerwca 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.”), na wniosek ER, 26 maja 2025 r. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 128 / 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, w oparciu o kalkulację przedstawioną przez ER, Zarząd wyraża zgodę na zmianę opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji dla lokalu użytkowego przy ul. Mazurskiej 3 o powierzchni 28,64 m<sup>2</sup> – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego ustanowione na rzecz P. , zam. przy ul. w następującej wysokości:

- od 01.09.2025 r. w wys.            zł/m<sup>2</sup>/netto/m-c;
- od 01.01.2026 r. w wys.            zł/m<sup>2</sup>/netto/m-c.

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 NM, 28 maja 2025 r. Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. (pismo z 23.05.2025 r.) wynajmującego lokal mieszkalny przy ul. w sprawie rozłożenia na 5 rat dopłaty do kaucji uzupełniającej w kwocie zł w związku z kontynuacją umowy najmu instytucjonalnego ww. lokalu od 01.06.2025 r. Kierując się opinią NM (pismo z 27.05.2025 r.) Zarząd wyraża zgodę na rozłożenie dopłaty do kaucji uzupełniającej na następujące raty: I rata zł płatna w czerwcu 2025 r.; kolejne 4 raty płatne w kwocie zł w miesiącach od lipca do października 2025 r.

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

#### Ad 2) – NM

1. Zarząd po zapoznaniu się z pismem NM z 20.05.2025 r. w sprawie sporządzonego przez Komornika Sądowego przy SR w Bytomiu Kancelaria Komornicza Piotr Grochulski protokołu stanu faktycznego lokalu mieszkalnego przy (spółdzielcze lokatorskie prawo przysługiwało zmarłej), biorąc pod uwagę argumenty NM **wyraża zgodę** na opróżnienie lokalu jw. bez przewożenia ruchomości do magazynu Spółdzielni, przy czym koszty opróżnienia lokalu zostaną potrącone z wkładu mieszkaniowego po sprzedaży mieszkania w drodze przetargu.

2. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 27.05.2025 r. w związku z wnioskiem Państwa (wpływ do BSM 19.05.2025 r.) w sprawie nabycia prawa odrębnej własności lokalu przy ul. (obecny status lokalu, to spółdzielcze lokatorskie prawo). Do wniosku dołączona została prośba o przyspieszenie realizacji w/wym. wniosku.

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

3. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 4/2025 r. z posiedzenia Zarządu odbytego 25.02.2025 r., Zarząd zapoznał się z pismem NM z 30.05.2025 r. i odpowiedzią na wystąpienie Spółdzielni w związku z wnioskiem P. (zam. przy ul. - w sprawie sprzedaży dzierżawionej obecnie części działki przy ul. Cichej w Bytomiu nr 1979/44.

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

4. Zarząd na wniosek NM (pismo z 02.06.2025 r.) **wyraża zgodę** na wystąpienie do Sądu o wszczęcie postępowania spadkowego po P. zmarłej 12.07.2024 r. w związku z zadłużeniem na lokalu mieszkalnym stanowiącym odrębną własność przy ul. którego współwłaścicielem był zmarły

5. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 129 / 2025 do numeru 133 / 2025 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

#### Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd zapoznał się z pismem NA-1 z 26.05.2025 r., w związku z wnioskami Mieszkańców budynku przy ul. Godulskiej 4 (pion mieszkań nr: 57, 60, 63, 66 i 69) dot. **wymiany pionu wodno – kanalizacyjnego**, deklarujących udostępnienie lokali mieszkalnych do przeprowadzenia prac. Biorąc pod uwagę stale rosnące koszty usuwania awarii oraz stan techniczny instalacji, wykazujący naturalny stopień zużycia, Zarząd **wyraża zgodę** na wymianę pionu wodno – kanalizacyjnego w budynku Godulska 4 (pion mieszkań jw.) i zobowiązuje EZ do wyłonienia wykonawcy w celu zawarcia umowy na realizację ww. prac.

2. 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. **przebudowy zjazdu przy ul. Chorzowskiej 33**, (wniosek P. \_\_\_\_\_ zam. w budynku przy ul. \_\_\_\_\_), Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie \_\_\_\_\_ z siedzibą w Bytomiu.

3. Zarząd, po zapoznaniu się z pismem **ER** z 27.05.2025 r. **wyraża zgodę na wymianę podzielników kosztów w 2026 r.** w związku z końcem okresu trwałości baterii, w budynkach przy **ul. Małachowskiego 8, 10, 12 i Sokoła 16, 18 i 20**. Ze względu na trwającą umowę rozliczeniową z firmą **ISTA Polska Sp. z o.o.** dla powyższych nieruchomości, Zarząd **poleca EZ** zawrzeć umowę z ww. firmą.

4. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **ER** z 28.05.2025 r. dot. **rozliczenia zużycia energii elektrycznej w garażach, w zasobach NA-3 i NA-4 za rok 2024**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 134 / 2025**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 593) oraz § 61 pkt 11 Statutu, Zarząd **wyraża zgodę na rozliczenie kosztów** – według zestawienia zobrazowanego w piśmie **ER**, opartego na danych z dokonanych odczytów energii elektrycznej w garażach, zgodnie z zasadami wynikającymi z Załącznika nr 3 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale” oraz korekt dotyczących rozliczenia roku 2023, a to:

1. Zatwierdzenie powstałych różnic, niedoborów oraz naliczonych ryczałtów będących wynikiem wyliczenia.
2. Przeksięgowanie kwot dotyczących korekt za rok 2023 oraz nadwyżek i różnic wynikających z rozliczenia na energię elektryczną zewnętrzną następujących ciągów garażowych:
 

|                                   |                      |      |              |
|-----------------------------------|----------------------|------|--------------|
| A. Bożka 12,12a –                 | (korekty) +          | l =  | zł (brutto); |
| A. Bożka 12b –                    | (brutto);            |      |              |
| A. Bożka 14,14a –                 | (korekty) +          | zł = | zł;          |
| Chorzowska 27d i Chorzowska 1CG – | (korekty) –          | zł = | zł;          |
| zł nadwyżka;                      |                      |      |              |
| Matejki 18b –                     | zł brutto (korekty). |      |              |
3. Przeksięgowanie kwoty \_\_\_\_\_ zł (brutto - uznanie) z energii elektrycznej wewnętrznej garaży na energię elektryczną lok. mieszkalnych (dotyczy Chorzowska 12a).
4. Przeksięgowanie kwoty \_\_\_\_\_ zł (brutto - uznanie) z energii elektrycznej wewnętrznej garaży na energię elektryczną lok. mieszkalnych (dotyczy ul. Szkolnej 11).
5. Przeksięgowanie kwoty \_\_\_\_\_ zł (brutto - dociążenie) z energii elektrycznej lok. mieszkalnych przy pl. Wojska Polskiego 7,8,9,10,11 na energię elektryczną wewnętrzną garażu.
6. Przyjęcie zaliczek za energię elektryczną w garażach na następny okres rozliczeniowy wyliczonych w oparciu o poniesione koszty w roku 2024 w powyższych ciągach garażowych.

Równocześnie, ze względu na kontrole instalacji elektrycznej w garażach przy **ul. Mochnackiego** w dniach 09 – 10 czerwca br., rozliczenie zużycia energii elektrycznej dla tego ciągu garażowego nastąpi w terminie późniejszym.

Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: ER, EF, EW, NA-3 i NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

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-2 dot. **zamówienia i montażu nowych wiat śmietnikowych podwórek gospodarczych przy Mazurskiej 35, (w związku z dewastacją – spalaniem)**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie **„Kiedzibą” w Bytomiu**.

6. Zarząd zapoznał się z pismem EK-2 z 12.05.2025 r. i **wyraża zgodę na przeprowadzenie warsztatów teatralnych w okresie od marca do czerwca 2025 r., w ramach projektu „Kalejdoskop Teatralny”,** wchodzącego w skład Budżetu Obywatelskiego na lata 2025/2026, które są zaplanowane w Spółdzielczych Klubach „Relaks” i „Sezam”.

7. W oparciu o pozytywną opinię Rady Nadzorczej zawartą w protokole nr 5/2025 z posiedzenia odbytego 27 maja 2025 r. (przyjęty przez RN WNIOSEK NR 1/2025), w zakresie dot. wniosku Zarządu z 08.04.2025 r. o **udzielenie PEŁNOMOCNICTWA dla P. Bernadety Drzyzgi – Kierownika Administracji nr 3**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 135 / 2025**

Na podstawie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, wyrażonej w oparciu o §64 ust. 1 Statutu (protokół nr 5/2025 z posiedzenia RN odbytego 27.05.2025 r. – WNIOSEK NR 1/2025) oraz § 61 pkt 10 Statutu BSM, Zarząd Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej **ustanawia z dniem 03 czerwca 2025 r. Panią Bernadetę Drzyzgę – Kierownika Administracji nr 3 – PEŁNOMOCNIKIEM ZARZĄDU BSM, udzielając Jej pełnomocnictwa w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.**

Realizację uchwały Zarząd **powierza NO.**

8. Na wniosek NA-2 (pismo z 03.06.2025 r.) w związku z wnioskiem większości Mieszkańców budynku przy **ul. Małachowskiego 10 (lokale 1 – 10), w sprawie zlecenia sprzątnięcia**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 136 / 2025**

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 23.05.2025 r.), 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 § 19 „Regulaminu porządku domowego” i po zapoznaniu się z kompletem pozostałych dokumentów, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej)**

**, z siedzibą w Bytomiu – w budynku przy ul. Małachowskiego 10 (lokale 1 do 10), poczynawszy od 01 lipca 2025 r., ustalając z wyżej wymienionego tytułu opłatę w wysokości po                      zł/lokal /m-c.**

Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW, EF, EZ i NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

9. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 137/2025**

Na podstawie § 61 punkt 10 Statutu BSM – w związku ze zmianami organizacyjnymi – z dniem 03 czerwca 2025 roku Zarząd c o f a PEŁNOMOCNICTWO udzielone Pani Lidii Chrystowskiej.

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

1. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 26.05.2025 r. w związku z wnioskiem P. (pismo z 21.05.2025 r.) w sprawie przedłużenia terminu rozpoczęcia prowadzenia działalności i pozostawienia obniżonych warunków czynszu dzierżawy do końca 2025 r, w związku z przedłużającymi się procedurami związanymi z podłączeniem wody do budynku. (dot. terenu przy ul. Mazurskiej 6, pow. 80,60 m<sup>2</sup>, działka nr 823/9). Zarząd, kierując się opinią ER wyraża zgodę na przedłużenie obniżonej stawki z tytułu ww. dzierżawy w wys. zł/m<sup>2</sup>/m-c/netto na okres od 01.07.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz przesunięcie terminu rozpoczęcia prowadzenia działalności do końca grudnia 2025 r.

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.)

