

Protokół nr 12 / 2025
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 17 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 NI, 5 czerwca 2025 r. Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem NI z 05.06.2025 r. dot. przygotowanego przez Kancelarię Brokerską „Kapitał” Sp. z o.o. zestawienia ofert dotyczących **ubezpieczenia samochodu Pogotowia Technicznego TOYOTA ProAce SY** a kolejny rok. Biorąc pod uwagę opinię NI Zarząd wyraża zgodę na kontynuację ubezpieczenia i ponowny wybór oferty

Wyżej wymieniona decyzję 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 138 / 2025 do numeru 142 / 2025 włącznie. Treść uchwał w aktach NM.

2. Na wniosek NM Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

U c h w a ł a nr 143/ 2025 – dotycząca sprostowania podjętej przez Zarząd w dniu 16.03.2004 r. Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul.
Treść uchwały w aktach NM.

3. Na wniosek NM Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

U c h w a ł a nr 144/ 2025 – dotycząca sprostowania podjętej przez Zarząd w dniu 20.04.2009 r. Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul.
Treść uchwały 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 **maju 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 31.05.2025 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w maju 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 piśmie EW z 05.06.2025 r., w związku z wnioskiem: **P.** **ul.** Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 145 / 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 05.06.2025 r., na wniosek **P.**, Zarząd **wyraża zgodę na zmianę, poczynwszy od dnia 01.06.2025 r. wysokości zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w lokalu przy ul.** **do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc.**

4. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EW z 16.06.2025 r., w związku z wnioskiem: **P.** **- ul.**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 146 / 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 16.06.2025 r., na wniosek **P.**, Zarząd **wyraża zgodę na zmianę, poczynwszy od dnia 01.06.2025 r. wysokości zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w lokalu przy ul.** **- do stawki w wysokości l/m²/miesiąc.**

5. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 02.06.2025 r. oraz wykazem lokali mieszkalnych, w których wodomierze wykazały zerowe zużycie wody w okresie od 01.07.2024 r. do 31.12.2024 r., a ich właściciele/najemcy nie przekazali bieżących odczytów i przyjmuje informację dotyczącą podjętych działań, zgodnie z Poleceniem nr 3/2021 Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM z dnia 26.08.2021 r. w sprawie stosowania procedur mających na celu weryfikację i ustalenie sposobu usunięcia nieprawidłowości w odczytach wodomierzy.

6. Kierując się opinią zawartą w piśmie ER z 10.06.2025 r. w oparciu o przeprowadzoną przez PEC Sp. z o.o. w Bytomiu analizę wykorzystania mocy, Zarząd wyraża zgodę na wystąpienie z wnioskiem o **obniżenie z dniem 01.01.2026 r. zamówionej mocy cieplnej centralnego ogrzewania dla budynku przy ul. Grota Roweckiego 29.**

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. **wykonania remontu wejść do klatek schodowych w budynku przy ul. Godulskiej 3 (4 klatki)**, Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. firmie

8. Zarząd zapoznał się z pismem NA-2 z 17.06.2025 r. (w nawiązaniu do zapisu w Protokole Zarządu nr 10/2025 r.) i biorąc pod uwagę argumentację NA-2 **wyraża zgodę** na tymczasowe wstrzymanie prac związanych z dodatkowym opomiarowaniem podlicznikami wody wszystkich budynków zasilanych przez **hydrofor znajdujący się przy ul. Mazurskiej 3**, do czasu zrealizowania prac wskazanych w piśmie.

9. Na wniosek EF (pismo z 17.06.2025 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 147 / 2025

Na podstawie:

- Uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Bytomia,
- art. 4 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 593),
- § 61 pkt 11 Statutu BSM,

z dniem 01 lipca 2025 r. Zarząd wprowadza nowe stawki z tytułu: podatku od nieruchomości dla nieruchomości:

- Witeczaka 33 w wys. zł/m²/m-c;
- Witeczaka 39 – 41 w wys. zł/m²/m-c;
- Żeromskiego 29 w wys. zł/m²/m-c.

Równocześnie, biorąc pod uwagę rozliczenie wyniku finansowego na dzień 30.06.2025 r. wprowadza się **jednorazową korektę dla nieruchomości:**

- Witeczaka 33 w wys. l/m²;
- Witeczaka 39- 41 w wys. zł/m².

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

10. Na wniosek ER (pismo z 16.06.2025 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 148 / 2025

Zarząd sprostowuje podjętą w dniu 03 czerwca 2025 r. Uchwałę nr 134/2025 w sprawie rozliczenia 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 (...).

Zmianie ulega wysokość nadwyżki przeksięgowanej na energię zewnętrzną dla ciągu garażowego Chorzowska 27d i Chorzowska 1CG, po uwzględnieniu korekty energii elektrycznej i powinna wynosić

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

11. 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-5 dot. **remontu ściany szczytowej – Wyzwolenia 14-20 (A), remontu ściany szczytowej i odmalowania balkonów – Wyzwolenia 48-50 (B), odmalowania balkonów – Wyzwolenia 52-54 (C)**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac

12. 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. **wykonania kompleksowego remontu balkonów wraz z wymianą balustrad (43 sztuki) w budynku przy ul. Bałtyckiej 4**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw.

13. 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. **remontu pokrycia dachu i kominów budynku przy ul. Orzegowskiej 56**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac.

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

1. Zarząd przyjął do wiadomości, że w **pierwszym przetargu** na zawarcie umowy najmu lokali użytkowych przy **ul. Małachowskiego 1** o powierzchni 39,60 m² oraz przy **ul. Zabrzeńskiej 6** o powierzchni 36,35 m² nie wpłynęły żadne oferty i akceptuje sporządzone na tę okoliczność Protokoły z 03.06.2025 r.

Wobec powyższego - na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM” - Zarząd odstępuje od ogłaszania drugiego przetargu na najem ww. lokali, polecając jednocześnie ER umieszczenie ich w ofercie wynajmu, – wykazie lokali użytkowych do wynajęcia na stronie internetowej BSM.

2. Po zapoznaniu się z informacją ER (pismo z 09.06.2025 r.) w związku z wnioskiem

Zarząd **wyraża**

zgodę na:

- dzierżawę terenu przy lokalu użytkowym przy **ul. Chorzowskiej 57b**, ustalając stawkę czynszu dzierżawy w wys. **/m²/m-c/netto;**

- oznakowanie poziome i pionowe miejsc postojowych dzierżawca powinien wykonać we własnym zakresie (zgodnie z wytycznymi wydanymi przez NA-3 i grupę drogową);
- wynajęcie powierzchni pod dwa banery reklamowe, miesięczny czynsz najmu za każdą powierzchnię w wys. l/m-c/netto.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Żychowska

Rozdzielnik:

NO (N i E)	NA-1	NA-2	NA-3	NA-4	NA-5	NM
NT	NT	EF	ER	EW	EZ	NO (oryg. Prot.)

