

Protokół nr 7 / 2022
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 01 kwietnia 2022 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.”), Zarząd **22 marca 2022 r.** podjął następującą decyzję:

Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. .

P.

i P.

, zam. przy ul.

(pismo z 17.03.2022 r.).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 22.03.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wskazanie adresu wyżej wymienionego lokalu, jako siedziby prowadzonej przez P. działalności gospodarczej, pod warunkiem, że prowadzona działalność: nie będzie zakłócała zasad porządku domowego, lokal w dalszym ciągu zachowa funkcje mieszkalne i będzie wykorzystywany jedynie w celach formalno-prawnych, związanych z korespondencją i obiegiem dokumentacji dotyczącej działalności, o czym wnioskodawcę poinformuje NM.

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.”), Zarząd **22 marca 2022 r.** podjął następującą decyzję:

Zarząd zapoznał się z wnioskiem P.

, zamieszkałej przy

ul.

(pismo z 22.03.2022 r.).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 22.03.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wskazanie adresu wyżej wymienionego lokalu, jako siedziby prowadzonej przez P. działalności gospodarczej, pod warunkiem, że prowadzona działalność: nie będzie zakłócała zasad porządku domowego, lokal w dalszym ciągu zachowa funkcje mieszkalne i będzie wykorzystywany jedynie w celach formalno-prawnych, związanych z korespondencją i obiegiem dokumentacji dotyczącej działalności, o czym wnioskodawcę poinformuje NM.

Wyżej wymieniona decyzja 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 21.03.2022 r.), **24 marca 2022 r.** Zarząd podjął następującą decyzję:

Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-3 z 21.03.2022 r. - w tym z **KARTĄ 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”, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania mebli biurowych i zawarcie umowy w tym zakresie z

z siedzibą w

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

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 NM (pismo z 29.03.2022 r.), **29 marca 2022 r.** Zarząd podjął następującą decyzję:

Na wniosek P. i P., posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (wpływ pisma do BSM 29.03.2022 r.), kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 29.03.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wskazanie w/wym. lokalu, jako siedziby prowadzonej przez P. działalności gospodarczej, pod warunkiem, że działalność ta nie będzie zakłócała zasad porządku domowego, lokal w dalszym ciągu zachowa funkcje mieszkalne i będzie wykorzystywany jedynie w celach formalno-prawnych, związanych z korespondencją i obiegiem dokumentacji dot. działalności, o czym wnioskodawcę poinformuje NM.

Wyżej wymieniona decyzja 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.”), na wniosek ER (punkt 1 pisma z 29.03.2022 r.), **30 marca 2022 r.** Zarząd podjął następującą decyzję:

Zarząd zapoznał się z pismem z 01.02.2022 r. (wpływ do BSM 22.03.2022 r.) z siedzibą w w sprawie zawiadomienia o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego firmy

, prowadzonej przez P.

, najemcę lokalu użytkowego przy ul. w Bytomiu.

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 29.03.2022 r., mając na uwadze zmiany okoliczności spowodowane wszczęciem postępowania restrukturyzacyjnego w celu ochrony przed upadłością firmy prowadzonej przez P. Mirosława Kaminiarza, dzięki zawarciu układu z wierzycielami, Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy najmu lokalu**

użytkowego przy ul. _____ z dniem 31.03.2022 r., bez zachowania okresu wypowiedzenia. Powyższe pozwoli zminimalizować ryzyko zwiększenia zadłużenia, którego osiągnięcie będzie bezskuteczne z uwagi na niewypłacalność najemcy.

Wyżej wymieniona decyzja 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.”), na wniosek **ER** (punkt 2 pisma z 29.03.2022 r.), **30 marca 2022 r.** Zarząd podjął następującą decyzję:

W związku z faktem, że lokal użytkowy przy ul. _____ - **piwnica pawilonu handlowo-usługowego o pow. 135,59 m²** został zdany do dyspozycji Spółdzielni w dniu 31.12.2021 r. i dotąd nie wzbudził zainteresowania wśród najemców wynajmujących lokale przy ul. Orzegowskiej, kierując się opinią zawartą w punkcie 2 pisma **ER** z 29.03.2022 r., na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach i na terenie BSM” Zarząd **wyraża zgodę** na odstąpienie w części od stosowania zapisów tego regulaminu, postanawiając nie ogłaszać przetargu na najem w/wym. piwnicy. Równocześnie Zarząd **poleca ER** umieścić dane dot. w/wym. lokalu w wykazie posiadanych przez Spółdzielnię wolnych lokali użytkowych do wynajęcia oraz zamieszczenie ogłoszenia **na portalu OTODOM** - ze stawką czynszu najmu w wysokości **zł/m²/m-c netto**.

Wyżej wymieniona decyzja 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 70 / 2022 do numeru 77 / 2022 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Zarząd zapoznał się z pismem z 23.03.2022 r. **P. _____**, zam. przy ul. _____, w Bytomiu (wpływ do BSM: 24.03.2022 r.) w sprawie wyrażenia zgody na dojazd do działki **numer _____**, na której położona jest w/wym. nieruchomość, przez działki Spółdzielni o **numerach _____** (**P. _____** ma zawartą ze Spółdzielnią umowę dzierżawy działek BSM o numerach: _____ oraz _____ na poprawę zagospodarowania swojej nieruchomości, co gwarantuje dojazd do tych działek).

Kierując się opinią **NM** zawartą w piśmie z 29.03.2022 r. – w związku z faktem, iż działka **nr _____** graniczy z działkami Spółdzielni i dojazd do działki, będącej własnością **P. _____** odbywa się między innymi poprzez działki, na które zawarta jest umowa dzierżawy, Zarząd **wyraża zgodę na dojazd do w/wym. działki poprzez działki Spółdzielni nr _____ i _____**.

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem z 22.03.2022 r. **P.**, która w związku ze sprzedażą mieszkania przy **ul.** zwraca się o rozwiązanie umowy najmu pomieszczenia po zlikwidowanym zsypie na **III piętrze** budynku jw. w trybie porozumienie stron, z **dnem 22.03.2022 r.**

Kierując się opinią NM (pismo z 29.03.2022 r.), Zarząd **wyraża na powyższe zgodę.**

4. Zarząd zapoznał się z wnioskiem z 15.03.2022 r. **P.**, zam. przy **ul.** w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia gospodarczego, zlokalizowanego na **III piętrze.**

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 18.03.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku w w/wym. lokalizacji.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-4** z 08.03.2022 r. (realizacja polecenia zawartego w protokole nr 3/2022 z 09.02.2022 r.) dot. oceny stanu technicznego i koniecznych do wykonania prac w lokalu mieszkalnym przy **ul.**

w celu przeznaczenia go do ponownego wynajęcia.

Zarząd **poleca EZ** wyłonić wykonawcę prac w celu przygotowania umowy według obowiązujących w tym zakresie procedur.

2. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 23.03.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 3/2022** Komisji Likwidacyjnej z 23.03.2022 r. (na podstawie wniosku **NA-5** z 21.03.2022 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N numer 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

3. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 01.04.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 4/2022** Komisji Likwidacyjnej z 01.04.2022 r. (na podstawie wniosku **EK-1** z 31.03.2022 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N numer 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

4. Na wniosek **EW** (pismo z 22.03.2022 r.) w związku z pismem **P.**,

Zarząd podjął następującą uchwałę:

Uchwała nr 78 / 2022

Na podstawie § 61 pkt 11 Statutu, kierując się opinią **EW** zawartą w piśmie z 22.03.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku **P.** w sprawie

zmniejszenia wysokości zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w lokalu przy **ul.** – ze stawki **zł/m²/m-c** – do stawki **zł/m²/m-c**, poczynwszy od **01 kwietnia 2022 r.**, o czym w/wym. poinformuje **EW**.

5. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EW z 23.03.2022 r. dot., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 79 / 2022

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, na wniosek EW zawarty w piśmie z 23.03.2022 r., mając na uwadze, że z przesłanych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bytomiu informacji w sprawie stanu postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnicze, **Pani** , posiadającej do dnia 19.04.2021 r. (licytacja komornicza) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy **ul.**

wynika, iż przeprowadzona licytacja nie zaspokoiła wierzytelności BSM oraz wierzytelności, które na mocy odrębnych przepisów muszą być zaspokojone w pierwszej kolejności (wierzytelności hipoteczne), Zarząd **wyraża zgodę na:**

- spisanie w pozostałe koszty operacyjne należności bieżących w kwocie **zł;**
- wykorzystanie odpisów aktualizujących należności na lokalach mieszkalnych w kwocie **zł;**
- odstąpienie od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości **zł;**
- odstąpienie od dochodzenia kosztów sądowych w wysokości **zł;**
- wyksięgowanie kwoty **zł** z tytułu zaliczek i opłat komorniczych poniesionych w trakcie trwania egzekucji, w pozostałe koszty operacyjne.

6. Na wniosek EW (pismo z 25.03.2022 r.) Zarząd **wyraża zgodę na opróżnienie magazynu przy u.** z ruchomości przewiezionych z mieszkania przy **pl.**

- po zgonie użytkującego w/wym. lokal **P.** (brat wcześniej zmarłej **P.** której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu). Ruchomości zgodnie z załączonym protokołem przechowywane są w magazynie jw. od 09.12.2020 r.

7. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 22.03.2022 r. w związku z reklamacją złożoną przez **P.** dot. rozliczenia zużycia wody za okres od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r. w lokalu przy **pl.**

Kierując się opinią ER, biorąc pod uwagę regularne zużycie wody w poprzednich okresach rozliczeniowych, jak również porównywalne zużycie wskazywane na nowym wodomierzu, Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne rozpatrzenie wniosku i rozliczenie lokalu jw. za okres II półrocza 2021 r. wg średniego zużycia (na podstawie miesięcznej pracy wodomierza). Ponadto Zarząd **poleca ER** wystąpić do firmy **ISTA Polska Sp. z o.o.** z wnioskiem o wymianę modułu radiowego w ramach gwarancji.

8. Na wniosek ER (pismo z 25.03.2022 r.) w związku z kończącym się okresem legalizacji ciepłomierzy, Zarząd **wyraża zgodę** na wymianę ciepłomierzy w budynkach przy:

- - po zakończeniu sezonu grzewczego 2021/2022;
- - po zakończeniu sezonu grzewczego 2022/2023.

Kosztami zakupu i wymiany urządzeń jw. obciążeni zostaną posiadacze praw do lokali wyposażonych w nowe ciepłomierze, przy czym Zarząd **wyraża zgodę** na rozłożenie spłaty należności na raty, według wniosków w tym zakresie zaopiniowanych przez EW.

9. 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 **EZ** dot. **ofert na wykonanie okresowych kontroli przewodów kominowych w zasobach BSM**. Zarząd **wyraża zgodę** na wzrost wynagrodzeń za wykonane przeglądy o %, jak w przypadku pozostałych usług konserwacyjnych i przeglądów w 2022 roku.

Równocześnie Zarząd wybiera oferty:

- z siedzibą w - w zasobach **NA-1 i NA-4**;
 → z siedzibą w w zasobach **NA-2, NA-3 i NA-5**.

10. Zarząd **nie widzi możliwości pozytywnego załatwienia wniosku** skierowanego przez **Prezydenta m. Bytomia** w piśmie z 09.03.2022 r. (data wpływu do BSM: 23.03.2022 r.) kolejnej edycji **DNI BYTOMIA 2022**, o czym w/wym. poinformuje **NO**.

11. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **ER** z 29.03.2022 r. w związku z reklamacją złożoną przez **P.** dot. rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r. w lokalu przy **ul.**

Kierując się opinią **ER**, mając na uwadze porównywalne zużycie wody zarówno na poprzednim, jak i obecnym wodomierzu, Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne rozpatrzenie wniosku i rozliczenie należności z w/wym. tytułu za okres II półrocza 2021 r. w oparciu o wskazania wodomierza zdemontowanego, ze średnim zużyciem z poprzednich okresów rozliczeniowych.

12. Na wniosek z siedzibą w (pismo z 16.03.2022 r.), kierując się opinią **EZ** zawartą w piśmie z 28.03.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy **nr** – remont balkonów przy **ul.** – **do dnia 31.05.2022 r.**

Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

13. W związku z nieprzystąpieniem w 2021 roku Firmy do prac związanych z wymianą opraw oświetleniowych na klatkach schodowych przy **ul.**, kierując się opinią **EZ** zawartą w piśmie z 28.03.2022 r. Zarząd przyjmuje ofertę **firmy**, z siedzibą w Bytomiu, która jest w stanie niezwłocznie przystąpić do realizacji w/wym. prac.

14. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 28.03.2022 r. dot.:

- **remontu balkonów** przy **ul.** (pion mieszkań od nr 2 wzwyż);
ul. (pion mieszkań od nr 2 wzwyż); **ul.** (pion mieszkań od nr 1 wzwyż); **ul.** (pion mieszkań od nr 5 wzwyż);
ul. (pion mieszkań od nr 3 wzwyż) oraz
- **remontu elewacji ściany północnej budynku** przy **ul.** i przy **ul.**

Zarząd zatwierdza wyniki negocjacji, wyrażając zgodę na zlecenie prac jw.
 z siedzibą w

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

1. Na wniosek **ER** (punkt 1 pisma z 23.03.2022 r.) Zarząd **zatwierdza protokół z otwarcia ofert na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul.**

o powierzchni 81,40 m² sporządzony w dniu 08.03.2022 r.

Przetarg został unieważniony w związku z brakiem ofert w w/wym. zakresie.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem z siedzibą w Bytomiu (pismo z 21.03.2022 r.; wpływ do BSM: 22.03.2022 r.).

Kierując się opinią **ER** zawartą w punkcie 2 pisma z 23.03.2022 r.), mając na uwadze brak zainteresowania lokalem użytkowym przy ul. , na podstawie § 26 ust. 1

„Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach i na terenie BSM”, Zarząd odstępuje w części od stosowania w/wym. regulaminu, postanawiając nie ogłaszać drugiego przetargu, **wyrażając zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego jw. z wnioskodawcą, ze stawką czynszu najmu – w wysokości

zł/m²/m-c netto. Ponadto Zarząd **wyraża zgodę** na: obniżenie stawki czynszowej do wysokości **zł/m²/m-c netto** przez okres pierwszych trzech miesięcy trwania najmu

oraz rozłożenie wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości **zł na trzy raty**

zł - do dnia 25.04.2022 r.; **zł** - do dnia 25.05.2022 r. oraz **zł** - do dnia 25.06.2022 r.), o czym zainteresowanego poinformuje **ER**.

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	NI	EF	ER	EW	EZ	NO (oryg. Prot.)