

Protokół nr 8 / 2022
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 15 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.”), na wniosek EF, Zarząd **08 kwietnia 2022 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 80 / 2022

W związku z wymianą i odebraniem **instalacji domofonowej w budynku przy ul. (VI klatka schodowa)**, na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów wymiany tej instalacji w wysokości po zł / lokal / miesiąc, począwszy od 01 maja 2022 r., przez okres 12 miesięcy.**

Informację w tym zakresie posiadaczom praw do lokali w w/wym. nieruchomości **przekazuje EW**, przesyłając nowe naliczenia opłat za lokale.

Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW i NA-1** (każdemu w swoim zakresie).

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 ER (pismo z 11.04.2022 r.), Zarząd **12 kwietnia 2022 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem z 07.04.2022 r. (wpływ do BSM 07.04.2022 r.) oraz pismem z dnia 10.04.2022 r. (wpływ do BSM 10.04.2022 r.) dot. otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego firmy

prowadzonej przez P.

- byłego

najemcę lokalu użytkowego przy ul.

wraz z propozycjami układowymi,

wstępnym planem restrukturyzacyjnym i kartą do głosowania nad układem.

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 11.04.2022 r. Zarząd **wyraża zgodę na zagłosowanie za układem w postępowaniu restrukturyzacyjnym**, co pozwoli na odzyskanie części wierzytelności należnej BSM, bez ponoszenia kosztów postępowań sądowych.

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 81 / 2022 do numeru 87 / 2022 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Zarząd zapoznał się z zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 12.04.2022 r.) dot. **analizy realizacji procedur przetargowych w zakresie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych za I kwartał 2022 r.**, przyjmując powyższe do wiadomości.

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. ... - **pełnomocnika Państwa**
i ... - właścicieli lokalu przy ul. ... (wpływ pisma do BSM:
28.03.2022 r.) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym **między II i III piętrem**.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 11.04.2022 r. z uwagi na nie dostarczenie zgody wszystkich posiadaczy praw do lokali mieszkalnych na piętrach II i III, Zarząd **nie wyraża zgody** na zawarcie umowy jw., o czym wnioskodawcę poinformuje NM.

4. Po zapoznaniu się z pismem NM z 05.04.2022 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 88 / 2022

Na podstawie § 92 Statutu BSM Zarząd **zatwierdza** „Warunki do złożenia oferty na najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – przy ul. ... - **o powierzchni 31,17 m²**”.

Równocześnie Zarząd ustala **minimalną, wyjściową stawkę czynszu najmu w pisemnym konkursie ofert na zawarcie okresowej, 5-letniej umowy najmu instytucjonalnego** (z możliwością ewentualnego przedłużenia) **dla lokalu mieszkalnego jw. – w wysokości zł/m²/m-c (plus media) oraz zaliczkę na poczet kosztów centralnego ogrzewania – w wysokości zł/m²/m-c.**

Ogłoszenie o przetargu Zarząd **poleca** NM zamieścić w tygodniku „ŻYCIE BYTOMSKIE” oraz NI (w tym samym dniu) na stronie internetowej Spółdzielni.

Równocześnie Zarząd **powołuje Komisję Konkursową** w składzie:

- Anna Widlarz – Przewodnicząca Komisji
- Izabela Misterka-Fudali – Z-ca Przew. Komisji
- Elżbieta Pietrzyk – Sekretarz Komisji

z udziałem Radcy Prawnego.

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, EK-1, EK-2, NI** oraz NP, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zleczone w trybie z *wolnej ręki*, w **marcu 2022 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 31.03.2022 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w marcu 2022 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

3. Zarząd zapoznał się z pismem NA-3 z 04.03.2022 r. w związku z wnioskiem Mieszkańców nieruchomości przy ul. _____ w sprawie zagospodarowania wolnej przestrzeni na parterze klatki schodowej.

Zarząd **wyraża zgodę** na przyjęcie do realizacji, zgodnie z planem remontu nieruchomości jw. na rok 2022 wykonania remontu klatki schodowej przez firmę _____, której zleca także wykonanie i montaż we wskazanej lokalizacji krat z profili stalowych.

Realizację powyższego Zarząd **zleca EZ** (umowa z firmą _____, jako kontynuacja prac remontowych nieruchomości) oraz NA-3 - każdemu w swoim zakresie.

4. Zarząd przychyliła się do wniosku NA-1 zawartego w piśmie z 05.04.2022 r. dot. realizacji zadania nieujętego w planie remontowym na 2022 r., dot. docieplenia stropodachu budynku przy ul. _____, mającego na celu ujednoczenie standardów (budynek jw. jest ostatnim z wieżowców zasobów NA-1, w którym nie wykonano w/wym. prac), a przede wszystkim zapewnienie komfortu cieplnego użytkowników lokali na ostatniej kondygnacji.

Realizację powyższego Zarząd **zleca EZ** oraz NA-1 (każdemu w swoim zakresie).

5. Zarząd zapoznał się z pismem NA-1 z 11.04.2022 r. w związku z wnioskiem Mieszkańców nieruchomości przy ul. _____ (**III klatka**) w sprawie wykonania wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych,

Zarząd **wyraża zgodę** na realizację prac jw. w terminie wskazanym w piśmie NA-1.

Realizację powyższego Zarząd **zleca EZ** oraz NA-1 (każdemu w swoim zakresie).

6. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy **KARCIE ZLECENIA** 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-4 przy piśmie z 08.04.2022 r. w związku z wnioskiem Mieszkańców budynku przy pl. _____ **dot. zlecenia wykonywania usług utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku** (nieruchomości wspólnej), podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 89 / 2022

Na wniosek Mieszkańców, na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1208), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie** _____ z siedzibą w Bytomiu **wykonywania usług**

w zakresie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej) w budynku przy pl. _____ **począwszy od 01 maja**

2022 roku, ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po _____ zł / lokal / m-c.

Realizację uchwały Zarząd **powierza: EZ, EW i NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

7. Na wniosek **NI** (pismo z 04.04.2022 r.) - w związku z wprowadzonym przez Rząd RP stopni alarmowych **BRAVO** oraz **CHARLIE-CRP**, dla zapewnienia bezpieczeństwa systemów teleinformatycznych, Zarząd **wyraża zgodę na wyłączenie dostępu VPN do sieci BSM**, z wyjątkami, o których mowa w piśmie jw.

8. Zarząd **przychyla się do wniosku ER** zawartego w piśmie z 06.04.2022 r. dot. rozliczania lokalu przy **ul. _____** w zakresie zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Biorąc pod uwagę fakt, że w/wym. lokal jest niezamieszkiwany i w mieszkaniu tym nie jest pobierana woda, Zarząd **wyraża zgodę na czasowe odstąpienie od naliczania zryczałtowanej opłaty z tytułu wody i odprowadzania ścieków** (_____ zł/m³/m-c) - do czasu udostępnienia lokalu do wymiany pionów i zamontowania wodomierza.

9. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 04.04.2022 r. dot. zmian w przepisach, tj. w związku z zakończonym procesem legislacyjnym dot. implementacji Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25.10.2012 r. (z późn. zm.) w sprawie efektywności energetycznej (zwanej EED), które spowodowały zmianę: Ustawy o zmianie ustawy o efektywności energetycznej i innych ustaw, w tym m.in. zmianę art. 45a Ustawy Prawo energetyczne; Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd **poleca:**

- **NT, EZ** - na podstawie w/wym. rozporządzenia - wystosować zapytania ofertowe do firm zewnętrznych w zakresie opracowania dokumentacji dot. oceny technicznej wykonalności montażu urządzeń służących do rozliczenia zużytego ciepła oraz ekonomicznej opłacalności w tym zakresie - dla budynków, które nie są jeszcze opomiarowane (wykaz budynków w załączniku nr 1 do pisma **ER** z 04.04.2022 r.);
- **ER** - pozyskanie informacji o możliwości otrzymania dofinansowania z tytułu opracowania w/wym. dokumentacji;
- **EZ** - według obowiązujących w Spółdzielni procedur - przygotować dokumenty do przetargu ograniczonego (_____) w zakresie:
 - 1) dot. wymiany podzielników kosztów w zasobach BSM, w związku z kończącym się 10-letnim okresem ważności baterii (wykaz adresów - w załączniku nr 2 do pisma **ER** z 04.04.2022 r.) niezwłocznie po zakończeniu okresu grzewczego - w terminie **do 30.09.2022 r.**;
 - 2) udostępniania danych odczytowych dot. mediów poprzez portal internetowy (przekazywanie informacji o zużyciu, zgodnie z przepisami);
- **NT** - w związku z koniecznością uwzględniania w rozliczeniach współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku - przygotować dokumentację techniczną (m. in. audyty energetyczne, rzuty, przekroje budynków, projekty instalacji c.o.) dla opomiarowanych budynków. Następnie wykazy te przekazać do **EZ** celem przygotowania zapytań ofertowych zmierzających do wyłonienia firmy zewnętrznej, która opracuje współczynniki dla budynków, w których zamontowane są ciepłomierze i dla budynków, w których zamontowane są podzielniki kosztów ciepła.

Ponadto, kierując się opinią ER zawartą w punkcie 5 pisma z 04.04.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wystąpienie do Wykonawcy z informacją o możliwości utylizacji starych wodomierzy (po wymianie z I półrocza 2021 r.).

10. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EW z 14.04.2022 r. - w tym z **KARTĄ ZLECENIA** 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”, kierując się opinią EW, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie druku książeczek opłat dla chętnych posiadaczy praw do lokali mieszkalnych i garaży Drukarni Spółka z o.o.**, z siedzibą w

11. Na wniosek ER (pismo z 14.04.2022 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 90/2022

Na podstawie § 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” w oparciu o rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w nieruchomości przy ul. , rozliczonej na podstawie wskazań ciepłomierzy za okres od października 2020 r. do grudnia 2021 r., **z dniem 01 maja 2022 r. Zarząd podwyższa wysokość zaliczek na poczet c.o. – do wysokości zł/m².**

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

1. Zarząd przyjął do wiadomości **wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul.** zawarte w piśmie z 31.03.2022 r. (wpływ do BSM: e-mail z 31.03.2022 r.), złożone przez P. **(zarządca sukcesyjny przedsiębiorstwa)**.

Kierując się opinią ER zawartą w **punkcie 1** pisma z 11.04.2022 r. - z uwagi na brak zainteresowania lokalami użytkowymi wśród potencjalnych najemców, Zarząd **nie wyraża zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia**. Tym samym umowa zostanie rozwiązana z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynie w dniu **30.06.2022 r.**

2. Zarząd zapoznał się z pismem

- najemcy lokalu użytkowego przy

ul. Orzegowskiej 34 (pismo z 04.04.2022 r. - wpływ do BSM w tym samym dniu).

Kierując się opinią ER, zawartą w **punkcie 2** pisma z 11.04.2022 r., mając na uwadze pogorszenie się sytuacji finansowej przedsiębiorców prowadzących małe sklepy osiedlowe, Zarząd **wyraża zgodę na obniżenie stawki czynszu najmu do wysokości zł/m²/m-c, począwszy od dnia 01.04.2022 r.**

3. Kierując się opinią ER zawartą w **punkcie 3** pisma z 11.04.2022 r., Zarząd **przychyla się do wniosków** (pismo z 06.04.2022 r. - wpływ do BSM w tym samym dniu) dotyczących rozwiązania umów najmu lokali użytkowych - przy ul. oraz przy ul. **w trybie porozumienia stron, z dniem 30.04.2022 r.**

Równocześnie Zarząd odstępuje od waloryzacji czynszu najmu przedmiotowych lokali.

4. Zarząd zapoznał się z przedłożoną przez ER Analizą w zakresie zadłużeń na lokalach użytkowych oraz dzierżawach terenu, o której mowa w punkcie 4 pisma z 11.04.2022 r. Wyżej wymienione dokumenty Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej.

5. Zarząd przyjął do wiadomości protokoły z 05.04.2022 r. dotyczące zawarcia umów najmu lokali użytkowych przy ul. - o powierzchni użytkowej 117,09 m² oraz przy ul. - o powierzchni użytkowej 47,18 m².

Z uwagi na fakt, że do dnia 04.04.2022 r. do godziny 16³⁰ do Spółdzielni nie wpłynęła żadna oferta, przetargi w zakresie jw. uznano za nieważne.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Acj *Chenue*

Protokołowała:

Bożena Żychowska
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.)