

Protokół nr 22 / 2022
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 06 września 2022 r.

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu
- Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego

Przedmiotem posiedzenia Zarządu były:

- 1) Sprawy z zakresu działania Działu ds. Członkowskich, Mieszkaniowych i Nieruchomości.
- 2) Sprawy bieżące.
- 3) Sprawy dotyczące lokali użytkowych i dzierżawy terenów.

Ad 1) – NM

1. Zarząd zapoznał się z wnioskiem .., posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Bytomiu, przy **ul.** .. (pismo z 31.08.2022 r.). Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 02.09.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wskazanie adresu wyżej wymienionego lokalu, jako siedziby prowadzonej przez .. 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.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem .., zam. przy **ul.** .. (pismo z 02.07.2022 r.; wpływ do BSM: 03.08.2022 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia gospodarczego (suszarnia w piwnicy). Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 01.09.2022 r., z uwagi na fakt, iż zgodnie z „Zasadami zagospodarowania części nieruchomości wspólnej /.../” wymagana jest zgoda większości posiadaczy praw do lokali w budynku, Zarząd **nie wyraża zgody** na powyższe zgody, o czym wnioskodawczynię poinformuje NM.

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem .., zam. przy **ul.** .. (pismo z 17.07.2022 r.; wpływ do BSM: 17.08.2022 r.) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym **na II piętrze**. Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 30.08.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji**.

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 30.08.2022 r. w związku z wnioskiem .. z dnia 18.08.2022 r. w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy **ul.** .. (umowa najmu lokalu była zawarta w dniu 23.04.1997 r. z .. - mężem w/wym., który zmarł w bieżącym roku; .. była objęta w/wym. umową).

Kierując się opinią NM, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 183 / 2022

Na podstawie § 92 Statutu BSM, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego przy **ul.** .. z ..

, warunkując powyższe wpłatą przez w/wym. kaucji zabezpieczającej w wysokości sześciokrotnego miesięcznego czynszu. Wysokość stawki czynszu najmu i zaliczki na poczet centralnego ogrzewania pozostają w dotychczasowej wysokości.

5. Na wniosek NM (pismo z dnia 01.09.2022 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 184 / 2022

Na podstawie § 12 ust. 19 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków /.../”, Zarząd **zatwierdza protokół spisany 25.08.2022 r. /.../** z przeprowadzonego przetargu w formie licytacji ustnej na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. _____ w Bytomiu.

W związku z tym, że nie wpłynęła żadna oferta, **przetarg uznaje się za nie doszły do skutku**. Zarząd **poleca** NM ogłosić powtórny przetarg w w/wym. zakresie.

6. Na wniosek NM (pismo z dnia 01.09.2022 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 185 / 2022

Na podstawie § 12 ust. 19 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków /.../”, Zarząd **zatwierdza protokół spisany 25.08.2022 r. /.../** z przeprowadzonego przetargu w formie licytacji ustnej na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. _____ w Bytomiu.

W związku z tym, że nie wpłynęła żadna oferta, **przetarg uznaje się za nie doszły do skutku**. Zarząd **poleca** NM ogłosić powtórny przetarg w w/wym. zakresie.

7. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 186 / 2022 do numeru 194 / 2022 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

Ad 2) – 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*, v _____ **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 31.08.2022 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w lipcu 2022 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-4** dot. **wycinki 14 drzew wraz z frezowaniem pni i korzeni oraz uprzątnięciem terenu i utylizacją odpadów wokół garaży przy ul. _____**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie _____ z siedzibą w _____

4. Na wniosek NI (pismo z 24.08.2022 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na wydzierżawienie urządzenia wielofunkcyjnego dla potrzeb NM.

5. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 19.08.2022 r. w związku z ofertą firmy _____ (wpływ do BSM: 19.08.2022 r.) dot. usługi automatycznego miesięcznego odczytu pouzielników kosztów oraz dostępu do portalu klienta

Kierując się opinią ER oraz biorąc pod uwagę, że zmiana przepisów ustawy Prawo energetyczne i Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 07.12.2021 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, zachodzi konieczność umożliwienia użytkownikom lokali dostępu do informacji o zużyciu ciepła/wody w cyklu miesięcznym Zarząd **wyraża zgodę** na przyjęcie pierwszego wariantu oferty jw.

W cenie zawiera się rozliczenie kosztów c.o. oraz możliwość dostępu do portalu odczytowego (informacja o zużyciu; analiza zużycia dla poszczególnych mieszkań; cena dodatkowo po **zł netto /podzielnik/ rok**).

W przypadku interwencji/zgłoszeń Lokatorów, Spółdzielnia przekaże miesięczne odczyty podzielników, zgodnie z wytycznymi wynikającymi z w/wym. rozporządzenia.

6. Po zapoznaniu się z pismem ER z 23.08.2022 r. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 195 / 2022

Na podstawie § 61 pkt 4 i pkt 11 Statutu BSM, mając na uwadze sytuację na rynku energetycznym i dynamiczny wzrost cen energii elektrycznej w garażach oraz problem z olicznikowaniem energii zewnętrznej, między innymi ze względu na aspekt finansowy (w tym brak legalizacji podliczników), na wiosek ER z 23.08.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę**:

- 1) **na wyłączenie wewnętrznej energii elektrycznej w garażach z pozostawieniem oświetlenia zewnętrznego, z uwagi na przeprowadzoną modernizację lamp zewnętrznych, w ciągach garażowych, w zasobach NA-3** - dot. garaży przy ul. Arki Bożka 12, 12A (62 garaże); ul. Arki Bożka 12b (23 garaże); ul. Arki Bożka 14 (14 garaży); ul. Arki Bożka 14a (16 garaży); ul. Chorzowska 1 (87 garaży); ul. Chorzowska 27D (22 garaże); ul. Chorzowska 57 (4 garaże); ul. Ostatnia 2E (9 garaży);
- 2) ze względu na podjęte działania mające na celu naprawę instalacji energii elektrycznej oraz umiejscowienie liczników energii na zewnątrz, co usprawni proces odczytywania i kontroli liczników - **pozostawienie rozliczania energii elektrycznej w garażach, w zasobach NA-4 bez zmian** - dot. garaży przy ul. Alojzjanów 36A (13 garaży); ul. Matejki 13A oraz ul. Sokoła 7A (21 garaży); ul. Matejki 18B (9 garaży); pl. Wojska Polskiego 9 pawilon (2 garaże - jeden wspólny licznik); ul. Witczaka 70A (6 garaży); ul. Witczaka 70B (6 garaży);
- 3) **wyłączenie wewnętrznej energii elektrycznej w garażach oraz zewnętrznej energii elektrycznej w zasobach NA-5** - dot. garaży przy ul. Mochnackiego (292 garaże); ul. Wyzwolenia (28 garaży); ul. Wyzwolenia (garaże obce - 85 garaży). Dodatkowo punkt poboru energii elektrycznej (ppe) przy ul. Wyzwolenia nie został uwzględniony w kontrakcie na rok 2023 w zakresie sprzedaży energii elektrycznej gwarantującym stałą cenę energii.

Ponadto Zarząd:

- akceptuje treść pisma, które EW wystosuje do użytkowników garaży na terenie zasobów NA-3 i NA-5 z informacją o zakończeniu procesu rozliczania energii elektrycznej w garażach przez Spółdzielnię - z dniem 31 grudnia 2022 r., z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, co umożliwi użytkownikom garaży zawarcie indywidualnych umów z dostawcą energii elektrycznej;
- poleca EW, począwszy od 01 stycznia 2023 r., odpowiednio skorygować naliczenia opłat w zakresie energii elektrycznej za garaże zlokalizowane na terenie zasobów NA-3 i NA-5;
- poleca NM wypowiedzieć użytkownikom tzw. garaży pozaspółdzielczych umowy w zakresie dot. rozliczania energii elektrycznej przez Spółdzielnię z dniem 31 grudnia 2022 r. oraz poinformować, że rozliczenie należności z tego tytułu nastąpi również na dzień 31 grudnia 2022 r.

Realizację powyższego Zarząd powierza NA-3, NA-5, EW, NM oraz ER (każdemu w swoim zakresie).

7. Na wniosek NI+NT (pismo z 28.08.2022 r.) Zarząd wyraża zgodę na zakup cenników wydawnictwa SECOENBUD I ORGBUD SERWIS na III kwartał 2022 r.

8. Pismo NA-4 z 06.09.2022 r. z wnioskiem dot. wyłonienia wykonawcy do wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego w budynku przy _____, ze względu na cyklicznie powtarzające się informacje Lokatorów z pionu mieszkań nr _____, którzy informują o występujących zaciekach w łazienkach, Zarząd kieruje do EZ w celu załatwienia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie procedurami.

9. Pismo NA-4 z 06.09.2022 r. z wnioskiem dot. wyłonienia wykonawcy do wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego w budynku przy _____, Zarząd kieruje do EZ w celu załatwienia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie procedurami ze względu na zły stan techniczny pionu; Lokatorzy mieszkań nr _____ są zainteresowani jego wymianą.

10. Pismo NA-4 z 06.09.2022 r. z wnioskiem dot. wyłonienia wykonawcy do wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego w budynku przy _____, Zarząd kieruje do EZ w celu załatwienia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie procedurami ze względu na zły stan techniczny pionu; Lokatorzy mieszkań nr _____ są zainteresowani jego wymianą (w mieszkaniu nr _____ - wymieniono).

11. Pismo NA-4 z 06.09.2022 r. z wnioskiem dot. wyłonienia wykonawcy prac związanych z montażem daszku z poliwęglanu litego nad wejściem do budynku przy _____ Zarząd kieruje do EZ w celu załatwienia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie procedurami (ściana północna budynku z wejściem do klatki przeszła remont polegający na jej odnowieniu, usunięciu wykwitów pleśni, grzybów i mchu - zgodnie z planem remontów na rok 2022; w trakcie prowadzonych prac zadaszenie nad wejściem do klatki schodowej zostało rozebrane ze względu na zły stan techniczny oraz zbyt wysokie koszty napraw).

Ad 3) – Sprawy dot. lokali użytkowych i dzierżawy terenów

1. Zarząd **zatwierdza protokół** z dnia 23.08.2022 r. dot. przetargu na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (o powierzchni użytkowej 41,70 m²) i - z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym terminie do Spółdzielni nie wpłynęła żadna oferta, **przetarg w w/wym. zakresie uznaje za nieważny.**

Równocześnie Zarząd **poleca ER** zamieścić adres lokalu jw. w wykazie wolnych lokali użytkowych posiadanych przez Spółdzielnię do wynajęcia na stronie internetowej BSM oraz sporządzić stosowne ogłoszenia w celu zamieszczenia **na portalu OTODOM.PL.**

Na tym posiedzeniu 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.)