

Protokół nr 27 / 2022
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 24 października 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 ER (pismo z 3.10.2022 r.), Zarząd **17 października 2022 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 216 / 2022

Na podstawie § 61 pkt 4 i pkt 11 Statutu BSM, na wniosek ER (pismo z 03.10.2022 r.), Zarząd **prostuje treść swej uchwały nr 195/2022 podjętej 06 września 2022 r. dot. rozliczania energii elektrycznej w garażach**, w następujący sposób:

- w punkcie 1 wykreśla się zwrot: „ul. Chorzowska 57 (4 garaże); ul. Ostatnia 2E (9 garaży)”, wpisując w to miejsce nowy zwrot o treści: „**rozliczanie wewnętrznej energii elektrycznej pozostaje w garażach wbudowanych przy ul. Chorzowskiej 12a oraz ul. Chorzowskiej 57)**”;
- wykreśla się treść zawartą w punkcie 3 i wpisuje nową o następującym brzmieniu: „**wyłączenie wewnętrznej energii elektrycznej w garażach oraz pozostawienie energii zewnętrznej w zasobach NA-5 - ciąg garaży przy ul. Mochnackiego. Wyłączenie wewnętrznej oraz zewnętrznej energii elektrycznej w garażach przy ul. Wyzwolenia. Punkt poboru energii elektrycznej (ppe) przy ul. Wyzwolenia nie został uwzględniony w kontrakcie na 2023 r., w zakresie sprzedaży energii elektrycznej gwarantujący stałą cenę energii.**”.

Pozostałe postanowienia uchwały nr 195/2022 z 06 września 2022 r. pozostają w mocy.

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 217 / 2022 do numeru 224 / 2022 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

2. Zarząd zapoznał się z pismem P. (data wpływu do BSM: 17.10.2022 r.) w sprawie kontynuacji umowy najmu instytucjonalnego lokalu przy ul. (obecna umowa najmu okazjonalnego zawarta jest do 06.11.2022 r.), podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 225 / 2022

Na podstawie § 92 Statutu BSM, kierując się opiniami NM (pismo z 20.10.2022 r.) i EF (pismo z 19.10.2022 r.), Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie z P.**

kolejnej umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego przy ul.

od 07 listopada 2022 roku, na okres 5 lat (z możliwością ewentualnego przedłużenia).

Równocześnie Zarząd ustala **stawkę czynszu najmu – w wysokości** zł/m²/m-c **plus media. Zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania – w wysokości** zł/m²/m-c.

Realizację uchwały Zarząd powierza NM i EW (każdemu w swoim zakresie).

3. Na wniosek NM (pismo z 19.10.2022 r.) - w nawiązaniu do podjętych przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach uchwałami nr 12/2022, 13/2022 i 14/2022 z dnia 02.09.2022 r., w sprawie zbycia działek gruntu (działki: nr 3204/286 o powierzchni 25,00 m², nr 4271/310 o powierzchni 2043,00 m² i nr 3291/315 o powierzchni 258 m²), Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania operatów szacunkowych Rzecznawcy Majątkowemu**,
„, według oferty z 19.10.2022 r.

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 19.10.2022 r. w związku z wnioskiem złożonym przez P. „, zam. przy ul. „, w sprawie wyrażenia zgody na odkupienie lub oddanie w służebność części działki nr „, należącej do nieruchomości przy ul. „, przez którą Pani „dojeżdża do swego garażu. Kierując się opinią NM, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie porozumienia w sprawie odpłatnego korzystania przez P. „z części działki nieruchomości przy ul. „w celu dojazdu do garażu, w wysokości **zł/m-c netto**.

5. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NM z 12.10.2022 r. dot. wypowiedzenia umowy o korzystanie z zabudowanej części korytarza przyległego do mieszkania nr „w budynku przy ul. „, złożonego przez P. „i P. „w związku ze sprzedażą w/wym. lokalu mieszkalnego.

Równocześnie, biorąc pod uwagę wniosek P. „i P. „dot. zawarcia umowy na korzystanie z zabudowanej części korytarza jw. z dniem nabycia tego lokalu mieszkalnego, Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosków jw.**

6. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 12.10.2022 r. w sprawie przekazanego do Spółdzielni w dniu 06.09.2022 r. mieszkania przy ul. „w Bytomiu.

Z uwagi na dokonane w w/wym. lokalu przeróbki (wyburzenie ścianki działowej między pokojem a kuchnią) i wysokie koszty ewentualnego przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, podczas gdy lokal ten nadaje się do zasiedlenia także w obecnym stanie, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania inwentaryzacji budowlanej tego lokalu inspektorowi nadzoru - P.** „, według stawki określonej w piśmie NM.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd przyjął informację **KANCELARII RADCY PRAWNEGO DR HAB. MIROSŁAW PAWEŁCZYK** (pismo z 17.10.2022 r.; wpływ do BSM: 19.10.2022 r.) o zmianie adresu do korespondencji.

Nowy adres biura w Katowicach to: ul. 3-go Maja 26, 40-096 Katowice.

2. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 17.10.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 8/2022** Komisji Likwidacyjnej z 17.10.2022 r. (na podstawie wniosku z 14.10.2022 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 21.10.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 9/2022** Komisji Likwidacyjnej z 21.10.2022 r. (na podstawie wniosku z 19.10.2022 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N numer 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

4. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 25.10.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 10/2022** Komisji Likwidacyjnej z 25.10.2022 r. (na podstawie wniosku NI z 25.10.2022 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N numer 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

5. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-3 z 24.10.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na pilne zlecenie wymiany pionu deszczowego w budynku przy ul. , z siedzibą w , jako kontynuację robót w zasobach w/wym. administracji.**

6. 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. **wykonania deszczowego odwodnienia w piwnicy budynku przy ul. , Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. Firmie , z siedzibą w .**

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 **EZ** dot. **wymiany drzwi wejściowych do pomieszczeń rozdzielni elektrycznych oraz komór zsyłu w zasobach NA-1, Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. Firmie , z siedzibą w .**

8. Na podstawie zweryfikowanego kosztorysu ofertowego na **wykonanie remontu balkonów i balustrad w budynku przy ul. , wraz z izolacją ścian fundamentowych**, kierując się opinią **EZ** (pismo z 24.10.2022 r.), Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac jw. Firmie , z siedzibą w .**

9. Na wniosek EF (pismo z 25.10.2022 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:
Uchwała nr 226 / 2022

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów montażu instalacji monitoringu CCTV w budynku mieszkalnym**

przy ul. , w wysokości po zł/lokal/miesiąc, począwszy od 01 listopada 2022 r., przez okres 12 miesięcy.

Informację w tym zakresie posiadaczom praw do lokali w w/wym. nieruchomości przekaże EW, przysyłając nowe naliczenia opłat za lokale.

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

10. Zarząd zapoznał się z pismem EW z 17.10.2022 r. w związku z pismem z 11.10.2022 r. **Działu Odszkodowań Regresów Lokali Socjalnych Bytomskich Mieszkań** dot. oferty partycypacji przez BSM w kosztach remontu lokalu przeznaczonego na najem socjalny lub przeprowadzenia remontu dla P. użytkującej bez tytułu prawnego lokal przy ul.

objęta jest wyrokiem eksmisyjnym z dnia 20.10.2011 r., sygn.. I C 645/11, z prawem do lokalu socjalnego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jw. należało do P. , który zmarł w kwietniu 2010 r. W postępowaniu spadkowym P. odrzuciła spadek po zmarłym mężu, przez co brak możliwości kompensaty ewentualnych kosztów remontu z wartości rynkowej lokalu. Mieszkanie nie jest zadłużone.

Ze względu na notoryczne zbieractwo i gromadzenie śmieci spowodowane prawdopodobnie chorobą w/wym., Zarząd jest skłonny zawrzeć stosowne porozumienie, pod warunkiem pozytywnej opinii radcy prawnego.

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

1. Na wniosek . (data pisma i jego wpływ do BSM: 03.10.2022 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 21.10.2022 r., Zarząd wyraża zgodę na zawarcie z w/wym. umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni użytkowej m² (przeznaczenie: studio fotograficzne):

- ze stawką czynszu najmu w wysokości zł/m²/m-c netto na okres trzech miesięcy, tj. do dnia 31.01.2023 r.;
- od dnia 01.02.2023 r. – ze stawką czynszu najmu w wysokości zł/m²/m-c netto

Lokal nie wymaga gruntownego remontu a jedynie odświeżenie i przystosowania do potrzeb własnej działalności, stąd brak zgody na obniżenie stawki czynszu najmu do proponowanej przez w/wym. wysokości zł/m²/m-c netto; Zarząd wyraża natomiast zgodę na rozłożenie kaucji zabezpieczającej w wysokości zł na cztery raty, płatne wraz z czynszem bieżącym.

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.)