

Protokół nr 29 / 2022
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 21 listopada 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 E, w związku z koniecznością opracowania projektu „ZAŁOŻEŃ DO BUDOWY PLANU FINANSOWEGO I PLANU FINANSOWEGO NA 2023 ROK”, Zarząd **14 listopada 2022 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów Zarząd przyjmuje ofertę z 08.11.2022 r. , z siedzibą w i **wyraża zgodę na zawarcie umowy** dotyczącej określenia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, aktualnej wartości zobowiązań pracodawcy wobec pracowników mających na celu określenie wysokości tzw. rezerw z tytułu świadczeń wynikających z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników BSM oraz Kodeksu Pracy (odprawy emerytalne i rentowe; nagrody jubileuszowe).

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.”), na wniosek NA-5, Zarząd **18 listopada 2022 r.** podjął decyzję o następującej treści:

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 przy piśmie z 18.11.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie** , z siedzibą w Bytomiu **rozbudowy ogrodzenia placu zabaw znajdującego się na działce nr** , przy **budynku, przy ul.** . . .

Wyżej wymieniona decyzja podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

Ad 2) – NM

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

Uchwała nr 232 / 2022 – dotycząca sprostowania podjętej przez Zarząd w dniu 12.10.2015 roku Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. . (nr 185/N-0120/ 142 /2015).

Treść uchwały w aktach NM.

2. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 233 / 2022 do numeru 241 / 2022 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

3. Na wniosek EW i NM (pismo z 15.11. 2022 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na wystąpienie do Sądu z wnioskiem o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłym P. , do których należało prawo odrębnej własności do lokalu przy u. (lokal zadłużony).

4. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. , właścicielki lokalu mieszkalnego przy ul. w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia gospodarczego (suszarnia w piwnicy), w budynku przy ul.
Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 14.11.2022 r. oraz w związku z dostarczeniem zgody większości posiadaczy praw do lokali w tym budynku, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku w w/w lokalizacji.**

5. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. „, posiadającej we współwłasności spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Bytomiu, przy ul.
(wpływ pisma do BSM 09.11.2022 r.).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 21.11.2022 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.

6. Zarząd zapoznał się z wnioskiem NM zawartym w piśmie z 21.11.2022 r. Biorąc pod uwagę opinię radcy prawnego oraz w związku z istniejącym zadłużeniem na lokalu mieszkalnym przy ul. w Bytomiu, stanowiącym odrębną własność, którego współwłaścicielem był zmarły P. , Zarząd **wyraża zgodę** na wystąpienie do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym P.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 12/2022 z 07.06.2022 r. (Ad 3 pkt 8), na wniosek **EZ+EF**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 242 / 2022

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów montażu szlabanu w nieruchomości przy ul.**

w wysokości po zł/lokal/m-c, poczynwszy od 01 grudnia 2022 r., przez okres 12 miesięcy (do obciążeń przyjęto: 14 garaży w tym 13 murowanych i 1 na podstawie umowy dzierżawy oraz 25 lokali mieszkalnych, czyli razem 39).

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

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

2. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 19/2022 z 02.08.2022 r. (Ad 2 pkt 2), na wniosek **EZ+EF**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 243 / 2022

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów montażu instalacji domofonowej przy ul.**

(III klatka) w wysokości po zł/lokal/m-c, poczynwszy od 01 grudnia 2022 r., przez okres 12 miesięcy.

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

Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW, EZ i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

3. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-1** z 25.10.2022 r. dot. sprzątania **w budynku przy ul.** **(klatka schodowej nr III)**, podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 244 / 2022

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 19.10.2022 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm.), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie** **z siedzibą w Bytomiu,**

poczynwszy od 01 grudnia 2022 r. utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej), w budynku przy ul.

(klatka schodowa nr III), ustalając z tego tytułu opłatę w wysokości po zł/lokal/m-c.

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

4. Na wniosek **NO**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 245 / 2022

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, Zarząd **zatwierdza ANEKS NR 9 z dnia 21 listopada 2022 r. do „ZASAD WYPŁATY I ROZLICZANIA ZALICZEK W BSM”** w treści załączonej do nin. uchwały, który **wchodzi w życie z dniem 01 grudnia 2022 roku.**

5. Biorąc pod uwagę stale rosnące ceny oraz powtarzające się awarie, Zarząd przychylił się do wniosku **NA-4** (pismo z 31.10.2022 r.), **polecając EZ** rozpocząć procedury w celu pilnego wyłonienia wykonawcy, któremu zlecona zostanie **wymiana odcinka pionu wodno-kanalizacyjnego w obrębie przejazdu bramowego, w budynku przy ul.**

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 **NA-2** przy piśmie z 14.11.2022 r. dot. wycinki 6 drzew wraz z frezowaniem korzeni oraz uprzątnięciem terenu, zgodnie z decyzją nr ASP.6131.50.2022 z dnia 07.08.2022 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie _____, z siedzibą w _____.

7. Na wniosek **NA-2** (pismo z 15.11.2022 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umów z Firmą _____, z siedzibą w Bytomiu dot. **zlecenia wymiany następujących pionów wodno-kanalizacyjnych i deszczowych w zasobach NA-2, w następujących nieruchomościach:**

- ul. Mazurska (pion lokali o numerach od _____ do _____ oraz 2 pionów deszczowe);
- ul. Podhalańska (Podhalańska pion lokali od _____ do _____);
- ul. Małachowskiego (pion lokali o numerach od _____ do _____);
- ul. Małachowskiego (Małachowskiego pionów lokali od nr _____ do _____);
- ul. Małachowskiego (pion lokali od nr _____ do _____);
- ul. Małachowskiego (pion lokali o numerach od _____ do _____);
- ul. Małachowskiego (pion lokali o numerach od _____ do _____);
- ul. Wróblewskiego (Wróblewskiego pionów lokali od nr _____ do _____);
- ul. Zabrzeńska (pion lokali o numerach od _____ do _____);
- ul. Zabrzeńska (pion lokali o numerach od _____ do _____);
- ul. Zabrzeńska (pion lokali o numerach od _____ do _____);
- ul. Zabrzeńska (pion lokali o numerach od _____ do _____);

Realizacja i odbiór prac jw. oraz płatność należności z w/wym. tytułów **nastąpi w 2023 r.**

8. Ze względu na zły stan techniczny pionów wod.-kan. oraz częstotliwość występowania awarii, na wniosek **NA-5** (pisma z 14.11.2022 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na **zlecenie wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych w budynkach przy ul.** _____, ul. _____, z siedzibą w Bytomiu.

i ul. _____, z siedzibą w Bytomiu.

Realizacja i odbiór prac jw. oraz płatność należności z w/wym. tytułu **nastąpi w 2023 r.**

9. W nawiązaniu do odbioru wykonanych prac, w związku z wnioskiem większości posiadaczy praw do lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. _____ dot. **montażu rejestratora i dodatkowej kamery monitoringu na parterze budynku jw.**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 246 / 2022

W związku z wnioskiem większości Mieszkańców nieruchomości przy ul. _____ i odebraniem prac **związanych z montażem rejestratora i dodatkowej kamery monitoringu na parterze budynku**, na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 z późniejszymi zmianami) oraz § 61 pkt 11 Statutu, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów w tym zakresie**

) - w wysokości zł / lokal / m-c, począwszy od 01 stycznia 2023 roku, przez okres 12 miesięcy.

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

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

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

1. Zarząd zapoznał się z pismem z 28.10.2022 r. (wpływ do BSM 28.11.2022 r.) **P.**

- w sprawie **potrącenia zaległości z tytułu dzierżawy terenu przy ul.**

- w wysokości zł z uwagi na zawieszenie działalności spowodowanej brakiem korzyści finansowych.

Kierując się opinią **ER** zawartą w punkcie 1 pisma z 15.11.2022 r. Zarząd **wyraża zgodę** na potrącenie należności w wysokości zł (faktura nr TF-2022-10/17 z dnia 06.10.2022 r.) **z kaucji zabezpieczającej**, którą wnioskodawczyni wpłaciła w dniu 29.10.2020 r., w wysokości zł, pod warunkiem uzupełnienia kaucji zabezpieczającej w terminie **do 28.02.2023 r.**

2. Zarząd przyjął do wiadomości **wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul.**

zawarte w piśmie z 27.10.2022 r. (wpływ do BSM: 27.10.2022 r.),

złożone przez
Kierując się opinią **ER** zawartą w punkcie 2 pisma z 15.11.2022 r. Zarząd **przyjmuje wypowiedzenie umowy najmu lokalu jw. z dniem 01 listopada 2022 r. oraz wyraża zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia do dwóch miesięcy, tj. do dnia 31 grudnia 2022 r.**

Równocześnie Zarząd **wyraża zgodę na rozliczenie kaucji zabezpieczającej na poczet opłat czynszowych, za okres: październik, listopad i grudzień 2022 r., z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż po ustaniu stosunku najmu, wnioskodawca będzie zobowiązany do pokrycia ewentualnych kosztów wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania w w/wym. lokalu za 2022 rok.**

3. Zarząd zapoznał się z **P.** (pismo i data wpływu pisma do BSM: 08.11.2022 r.) w sprawie wycofania wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu przy **ul.**

z uwagi na spłatę wszystkich zaległości.
Kierując się opinią **ER** zawartą w punkcie 3 pisma z 15.11.2022 r. Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku jw.

4. Zarząd zapoznał się z pismem z **P.** - **dzierżawcy terenu przy ul.**

o powierzchni 173,24 m².
Kierując się opinią **ER** zawartą w punkcie 4 pisma z 15.11.2022 r. Zarząd ustala, co następuje:

- z uwagi na fakt, iż wnioskodawca zakończył działalność gospodarczą i nie jest już przedsiębiorcą, **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy dzierżawy terenu jw. z dniem 31 października 2022 r. w trybie porozumienia Stron, bez zachowania okresu wypowiedzenia;**
- w związku z tym, że posadowiony na dzierżawionym od BSM terenie obiekt handlowy jest własnością dzierżawcy i został wystawiony na sprzedaż, Zarząd **przychyla się do wniosku zainteresowanego, ustalając kwotę z tytułu bezumownego korzystania**

z terenu w wysokości zł/miesiąc, płatną do momentu skutecznej sprzedaży obiektu posadowionego na terenie BSM;

- wyraża zgodę na zawarcie z P. umowy ratalnej spłaty zadłużenia i uznanie długu, na mocy której dług w/wym. wobec Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w wysokości zł zostanie rozłożony na 12 rat, płatnych od listopada 2022 r., do października 2023 r. - z równoczesnym zastrzeżeniem, że w przypadku skutecznej sprzedaży obiektu handlowego, dłużnik spłaci należność jednorazowo wraz z odsetkami.

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.)