

Protokół nr 8 / 2023
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 04 kwietnia 2023 r.

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu
- Elżbieta Maślanka – Zastępca Kierownika 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 NA-1 (pismo z 20.02.2023 r.), Zarząd **27 marca 2023 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 92 / 2023

Na wniosek Mieszkańców (pismo z 07.02.2023 r. - wpływ do BSM: 13.02.2023 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 438), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu określającego zasady 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 ul. klatka), począwszy od 01 kwietnia 2023 roku, ustalając z/wwym. tytułu opłatę w wysokości po) zł / lokal / m-c.

Realizację uchwały Zarząd powierza: EZ, 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 NA-1 (pismo z 03.04.2023 r.), Zarząd **03 kwietnia 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd przychyła się do wniosku NA-1 zawartego w piśmie z 03.04.2023 r., **wyrażając zgodę na rozszerzenie zakresu prac związanych z dociepleniem ściany szczytowej północnej budynku przy ul. o drugą ścianę szczytową południową wraz z wykonaniem izolacji pionowej - ze względu na zły stan izolacji termicznej i obróbek blacharskich.** W tym celu Zarząd poleca przeprowadzić negocjacje w zakresie terminu wykonania i warunków finansowych przedsięwzięcia.

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

Ad 2) – NM

1. W nawiązaniu do zapisów zawartych w protokołach nr 27/2022 z 24.10.2022 roku (Ad 2 pkt 4) i nr 4/2023 z posiedzenia Zarządu odbytego 14.02.2023 roku (Ad 3 pkt 9), w związku z pismami NM z 03.04.2023 r. i EF dot. rozliczenia kosztów utrzymania terenu przy ul. Lenartowicza 4A, Zarząd **wyraża zgodę na zaktualizowanie ustalonego kosztu miesięcznego za korzystanie przez** , zam. przy z części działki nieruchomości przy w celu **dojazdu do garażu, do wysokości wynikającej z przedstawionych przez EF wyliczeń.** Realizację powyższego Zarząd **powierza NM, EF oraz ER** (każdemu w swoim zakresie).

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem , zam. przy **ul. Małachowskiego 1/7** (pismo z 10.03.2023 r.; wpływ do BSM: 17.03.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym **na I piętrze w/wym. budynku.** Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 27.03.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji.**

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem . zam. przy (pismo z 02.01.2023 r.) w sprawie wynajęcia pomieszczenia piwnicznego w budynku jw. po byłej komorze zsypowej, kierując się opiniami zawartymi w pismach NM z 28.03.2023 r. i NA-4 z 24.03.2023 r., Zarząd **nie wyraża zgody** na pozytywne załatwienie wniosku.

4. Na wniosek NM (pismo z dnia 03.04.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:
Uchwała nr 93 / 2023

Na podstawie § 12 ust. 19 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka”, Zarząd **zatwierdza protokół z dnia 30.03.2023 r.** z przetargu 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 kolejny przetarg w w/wym. zakresie.

Równocześnie w związku z 4 bezskutecznymi przetargami, Zarząd przychyliła się do wniosku NM i **wyraża zgodę na obniżenie wartości rynkowej lokalu jw. z kwoty zł - o 10% - tj. o zł - do kwoty zł.**

5. Na wniosek NM (pismo z dnia 03.04.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:
Uchwała nr 94 / 2023

Na podstawie § 12 ust. 19 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka”, Zarząd **zatwierdza protokół z dnia 30.03.2023 r.** z przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy 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.

Równocześnie w związku z 4 bezskutecznymi przetargami) Zarząd przychyliła się do wniosku NM i wyraża zgodę na obniżenie wartości rynkowej lokalu jw. z kwoty
- o 10% - tj. o zł - do kwoty zł.

6. Na wniosek NM (pismo z dnia 03.04.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 95 / 2023

Na podstawie § 12 ust. 19 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka”, Zarząd **zatwierdza protokół z dnia 30.03.2023 r.** z przeprowadzonego przetargu /.../ na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy 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.

Wartość rynkowa lokalu pozostaje bez zmian, tj. zł.

7. Na wniosek NM (pismo z dnia 03.04.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 96 / 2023

Na podstawie § 12 ust. 19 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka”, Zarząd **zatwierdza protokół z dnia 30.03.2023 r.** z przeprowadzonego przetargu /.../ na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy 8 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.

Wartość rynkowa lokalu pozostaje bez zmian, tj. zł.

8. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 97 / 2023 do numeru 106 / 2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd zapoznał się z pismem EW z 23.03.2023 r. w związku z wnioskiem
- użytkującej lokal mieszkalny przy (spółdzielcze
własnościowe prawo do lokalu przysługuje

(pismo z 21.03.2023 r.), wpływ do BSM

22.03.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 107 / 2023

Na podstawie art. 4 Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438), § 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”, kierując się opinią EW zawartą w piśmie z 23.03.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na obniżenie zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w lokalu przy**

- do wysokości zł/m²/m-c.

2. Zarząd zapoznał się z pismem z 06.03.2023 r. (wpływ do BSM: 06.03.2023 r.)
 „, zam. przy ul. (własność wyodrębniona) w sprawie odstąpienia od dochodzenia połowy z kwoty naliczonych odsetek, w zakresie spłaty niedopłaty do rozliczenia wody za II półrocze 2021 r. za w/wym. lokal, w związku ze spłatą należności.

Kierując się opinią EW zawartą w piśmie z 03.04.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na odstąpienie od naliczania odsetek w wysokości zł z kwoty uregulowanych odsetek wynoszących zł**, o czym w/wym. poinformuje EW.

3. Na wniosek EW (pismo z 03.04.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 108 / 2023

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Bytomia oraz w oparciu o art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) i § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **obciąża posiadaczy praw do lokali wymienionych w załączonym do pisma EW z 03.04.2023 r. wykazie dodatkowymi, jednorazowymi kosztami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w związku z brakiem zgłoszenia do ewidencji Spółdzielni prawidłowej ilości osób przebywających w danym lokalu mieszkalnym.**

Wysokość obciążenia wynika z indywidualnych decyzji wydanych przez Prezydenta Miasta Bytomia → decyzje wydane w okresie **od 16.03.2023 r. do 24.03.2023 r.**

4. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 29.03.2023 r. Mając na względzie zmianę Ustawy Prawo energetyczne oraz Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 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, Zarząd **przychyla się do wniosku ER, wyrażając zgodę na zawarcie umowy z** na rozliczanie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania - dla nieruchomości wyszczególnionych w piśmie ER, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze, zgodnie z cennikiem firmy, tj. **zł/szt. netto + 23 % VAT = zł/szt. brutto** (firma zapewnia dostęp do portalu internetowego *ista24.pl*).

5. Na wniosek ER (pismo z 24.03.2023 r.) w związku z końcem okresu trwałości baterii podzielników kosztów ogrzewania w budynkach wyszczególnionych w piśmie jw. oraz mając na względzie zbliżający się termin zakończenia sezonu grzewczego 2022/2023, Zarząd **przychyla się do wniosku ER, wyrażając zgodę na zawarcie umowy z** dotyczącej demontażu obecnych podzielników kosztów centralnego ogrzewania i montażu nowych - **Doprino 3 radio net** - wraz z montażem plomb zatraskowych na powrotach opomiarowanych grzejników (po negocjować **zł netto za sztukę + 8% VAT**).

6. Zarząd zapoznał się z pismem NA-5 z 22.03.2023 r. dot. **zlecenia wykonania dokumentacji projektowej wymiany poziomów gazowych w budynkach mieszkalnych przy ulicach:**

-
-
-

Przychylając się do wniosku NA-5 Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. Firmie _____, z siedzibą w _____, polecając równocześnie ustalić ratalną spłatę należności z w/wym. tytułu.

7. Zarząd zapoznał się z pismem NA-4 z 28.03.2023 r. w związku z prośbą w sprawie przyspieszenia wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniu przy ul. _____ (pion mieszkań nr: _____ prace nie były przewidziane w Planie Remontów na rok 2023). Biorąc pod uwagę zły stan w/wym. instalacji Zarząd wyraża zgodę na zlecenie w/wym. prac firmie _____, z siedzibą w _____ - po wykonaniu zakresu prac przewidzianych do realizacji w Planie Remontów na rok 2023.

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

1. Zarząd zapoznał się z pismami:

- z 24.03.2023 r. (wpływ do BSM 24.03.2023 r.) P. _____ w sprawie rozwiązania umowy dzierżawy terenu przy ul. _____ o powierzchni 31,60 m², w trybie porozumienia stron - z dniem 31 marca 2023 r.;
- z 27.03.2023 r. _____ w sprawie zawarcia umowy dzierżawy terenu przy ul. _____ o pow. 31,60 m² - z dniem 01.04.2023 r. (planowana branża: sprzedaż detaliczna wyrobów tytoniowych).

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 30.03.2023 r. (pkt. 1 i 2), Zarząd wyraża zgodę na:

- rozwiązanie umowy dzierżawy terenu z P. _____, za porozumieniem stron, z dniem 11.04.2023 r.;
- zawarcie umowy dzierżawy terenu przy ul. Zabrzeńskiej o powierzchni 31,60 m² z dniem 12.04.2023 r., ze stawką czynszu dzierżawy _____ zł/m²/m-c netto plus należny podatek VAT (kaucja zabezpieczająca _____ zł).

2. Na wniosek ER (punkt 3 pisma z 30.03.2023 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 109 / 2023

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu – na wniosek ER (pismo z 30.03.2023 r.) Zarząd wyraża zgodę na utworzenie odpisu aktualizującego wartość należności według stanu na 31.03.2023 r. w kwocie _____ zł (w tym VAT _____ zł) dot. opłaty z tytułu służebności gruntu - działka nr _____ przy ul. _____ (sprawa skierowana na drogę sądową; istnieje prawdopodobieństwo nieściągalności w/wym. należności).

3. Zarząd zapoznał się z pismem z 28.03.2023 r. P. _____ w sprawie zawarcia umów najmu:

- lokalu użytkowego przy ul. _____ o powierzchni _____ m²; proponowana stawka czynszu najmu _____ zł/m²/m-c netto plus należny podatek VAT; przeznaczenie - sklep odzieżowy;
- lokalu użytkowego przy ul. _____ (piwnica) o powierzchni _____ m²; proponowana stawka czynszu najmu _____ zł/m²/m-c netto plus należny podatek VAT; przeznaczenie - magazyn.

Kierując się opinią **ER** zawartą w punkcie 4 pisma z 30.03.2023 r., biorąc pod uwagę fakt, że zarówno w zakresie dot. lokalu użytkowego przy ul. _____ o pow. _____ m² usytuowanego na I piętrze pawilonu, jak i lokalu przy ul. _____ zlokalizowanego w piwnicy o pow. _____ m², które pomimo ogłoszeń od dłuższego czasu nie zostały wynajęte, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umów najmu wyżej wymienionych lokali, na warunkach finansowych zaproponowanych przez Wnioskodawczynię i pod warunkiem założenia przez zainteresowaną działalności gospodarczej

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:


Elżbieta Maślanka

Rozdzielnik:

NO (NiE) 

NA-1 

NA-2 

NA-3 

NA-4 

NA-5 

NM 

NT 

NI 

EF 

ER 

EW 

EZ 

NO (oryg. Prot.)