

**Protokół nr 19 / 2023**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 13 lipca 2023 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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek EZ (pismo z 05.07.2023 r.), Zarząd **07 lipca 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Na wniosek EZ (pismo z 05.07.2023 r.) - w nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 8/2023 z 04.04.2023 r. (Ad 3 pkt 6), Zarząd wyraża zgodę na rozszerzenie zakresu prac zleconych , z siedzibą w Siewierzu o dokumentację projektową wymiany poziomów gazowych w nieruchomościach przy ulicach:

- Podhalańskiej
- Małachowskiego
- Witczaka

zgodnie z planem remontowym na 2023 rok.

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

**Ad 2) – NM**

1. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 03.07.2023 r. w związku z wnioskiem , zam. przy ul. w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia po zlikwidowanym zsypie, zlokalizowanym na parterze budynku jw. Kierując się opinią NM, Zarząd wyraża zgodę na zawarcie umowy na korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji.

2. Na wniosek NM i EW, o którym mowa w piśmie NM z 03.07.2023 r.), Zarząd wyraża zgodę na wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłym , któremu przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy (lokal zadłużony) i wystąpienie do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku po w/wym.

3. Na wniosek NM i EW, o którym mowa w piśmie NM z 04.07.2023 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłej przy ul. , której przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego (lokal zadłużony) i wystąpienie do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku po w/wym.

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 06.07.2023 r. w związku z wnioskiem , zam. przy ul. w sprawie podziału lokalu jw. na dwa odrębne lokale (lokal nr 32 powstał z połączenia w 1990 roku dwóch mieszkań - nr ; w roku 2007 nastąpiło wyodrębnienie prawa do tego lokalu). Kierując się opinią NA-1 Zarząd wyraża **wstępną zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku, jednak pod warunkiem wykonania odpowiedniej dokumentacji projektowej ze stosownymi zaświadczeniami, między innymi z zakładu kominiarskiego, z pełnym opisem planowanych prac związanych z rozdziałem lokalu na dwa odrębne i rozdziału wszystkich instalacji. Przedstawiona przez wnioskodawczynię dokumentacja ma charakter poglądowy planowanych zmian i nie zawiera niezbędnych szczegółowych informacji. Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd stwierdza, że ostateczna decyzja i zgoda na wykonanie prac zostanie wydana po dostarczeniu wszelkich dokumentów pozwalających stwierdzić, że obydwa lokale powstałe po podziale będą spełniały warunki samodzielnych lokali. O powyższym zainteresowaną poinformuje NM w oparciu o warunki określone przez NA-1.

5. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NM z 06.07.2023 r. w związku z wpływającymi do Spółdzielni zawiadomieniami Prezydenta Bytomia dot. zwaloryzowania **począwszy od 01.01.2024 r. wysokości opłaty przekształceniowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych Spółdzielni – o wskaźnik 27,20%.**

Do dnia 06.07.2023 r. do Spółdzielni wpłynęło **16 zawiadomień, z czego:**

- 4 - w zasobach NA-1;
- 2 - w zasobach NA-2;
- 1 - w zasobach NA-3;
- 3 - w zasobach NA-4;
- 6 - w zasobach NA-5).

Informacje zawarte w zawiadomieniach, które dotąd wpłynęły do BSM oraz w przypadku wpływu kolejnych zawiadomień z informacjami w tym zakresie - Zarząd **poleca EF uwzględnić w kalkulacji opłat za lokale w nieruchomościach, których powyższe dotyczy.**

6. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 10.07.2023 r. dot. między innymi dostarczenia przez **P. Marcina Wochnil** - członka dalszej rodziny zmarłej w dniu 19.09.2022 r.

kluczy do lokalu mieszkalnego przy ul. (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jw. należało do zmarłej). W związku z powyższym, kierując się opinią NM, Zarząd **wyraża zgodę na skierowanie sprawy przejęcia mieszkania przy ul. do komornika, celem** spisania protokołu stanu faktycznego w/wym. lokalu.

7. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 197 / 2023 do numeru 202 / 2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

### 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, NT, NI/NR oraz NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zlecone w trybie *z wolnej ręki*, w **czerwcu 2023 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 30.06.2023 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w czerwcu 2023 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

3. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-3** z 29.06.2023 r. (w tym z **KARTĄ 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”), w sprawie **zlecenia - na wniosek Mieszkańców - sprzątnięcia klatki schodowej numer w budynku przy ul. . . . . .**, podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

#### U c h w a ł a  n r  203/2023

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 11.06.2023 r. - wpływ do BSM 22.06.2023 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 porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej)**

**z siedzibą w Bytomiu – w budynku przy ul. . . . . . klatka schodowa; lokale od numeru 21 do 30), począwszy od 01 sierpnia 2023 roku, ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po . . . . . zł/ lokal /m-c.**

Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

4. Zarząd zapoznał się z pismem z 16.06.2023 r. (wpływ do BSM: 20.06.2023 r.) Mieszkańców budynku przy ul. . . . . . (**pion mieszkań . . . . .**).

Kierując się opinią **NA-2** (pismo z 05.07.2023 r.) Zarząd **wyraża zgodę na przyspieszenie wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego łazienkowego jw.** (pion kuchenny został wymieniony w trybie awaryjnym w 2018 roku), pod warunkiem zrealizowania w pierwszej kolejności prac wynikających z tegorocznego Planu Remontów.

Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ i NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

5. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-2** z 05.07.2023 r. (w tym z **KARTĄ 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”), w sprawie dewastacji - spalania wiaty śmietnikowej podwórka gospodarczego przy **ul. . . . . .**

W związku z powyższym Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie . . . . .**, z siedzibą w Bytomiu zakupu i montażu wiaty śmietnikowej wraz z demontażem elementów spalonej wiaty podwórka gospodarczego jw.

6. Na wniosek EZ (pismo z 05.07.2023 r.) - w nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 13/2023 z 09.05.2023 r. (Ad 2 pkt 14), Zarząd **wyraża zgodę na rozszerzenie zakresu prac zleconych** , z siedzibą w Bytomiu (firma złożyła najkorzystniejszą ofertę) dot. **modernizacji instalacji elektrycznych w ciągach garażowych administrowanych przez BSM - o garaże przy ul. i ul.**

7. W związku z Komunikatem nr 18 z 30.06.2023 r. odwołującym stan zagrożenia epidemicznego, na wniosek EZ (pismo z 05.07.2023 r.) Zarząd **odwołuje swoją decyzję podjętą 02.06.2020 r.** (protokół z posiedzenia Zarządu nr 15/2020 - Ad 3, pkt 18) dot. **sposobu rozliczania robót awaryjnych realizowanych na zlecenie Spółdzielni przez z siedzibą w Bytomiu.**

8. Na wniosek ER (pismo z 10.07.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 204/2023**

Na podstawie Ustawy z 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późniejszymi zmianami), § 9 *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* oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM - z uwagi na brak możliwości dostosowania wydruku indywidualnych rozliczeń przez program DOM5 do wymogów wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania rocznych rozliczeń kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania (rozliczanych według powierzchni) firmie rozliczeniowej**.

Biorąc pod uwagę powyższe posiadacze praw do lokali usytuowanych w nieruchomościach wyszczególnionych w piśmie ER z dnia 10.07.2023 r. obciążani będą kosztem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali nieopomiarowanych, zgodnie z cennikiem firmy rozliczeniowej , **obowiązującym od 23.05.2023 roku, tj. w wysokości po zł/lokal netto plus 23% podatek VAT = ) zł/lokal brutto.**

W w/wym. zakresie Zarząd **poleca zawrzeć z firmą . stosowną umowę.**

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

1. Zarząd zapoznał się z przedłożoną przez ER przy piśmie z 30.06.2023 r. (pkt 1) **ANALIZĄ GOSPODARKI LOKALAMI UŻYTKOWYMI W ZASOBACH BSM W OKRESIE OD STYCZNIA DO CZERWCA 2023 ROKU, przyjmując powyższe do wiadomości.**

2. Zarząd zapoznał się z pismem z 22.06.2022 r. (wpływ do BSM 23.06.2023 r.) z siedzibą w Bytomiu.

Kierując się opinią zawartą w punkcie 2 pisma ER z 30.06.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie umowy dzierżawy terenu przy ul. - część działki nr o powierzchni m<sup>2</sup> na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na zakład pogrzebowy, ze stawkami:**

– zł/m<sup>2</sup>/m-c netto + VAT – przez okres od lipca do października 2023 r.,

—  $\text{zł/m}^2/\text{m--c netto} + \text{VAT}$  – od 01 listopada 2023 r.  
Kaucja zabezpieczająca w wysokości 3.900 zł.

3. Zarząd zapoznał się z pismem z 28.06.2023 r. \_\_\_\_\_ - najemcy lokalu użytkowego przy ul. \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_  $\text{m}^2$  w sprawie obniżenia stawki czynszu najmu lokalu jw. w okresie miesiący wakacyjnych.  
Kierując się opinią ER, zawartą w punkcie 3 pisma z 30.06.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na obniżenie stawki z tytułu czynszu najmu lokalu jw. do wysokości \_\_\_\_\_  $\text{zł/m}^2/\text{m-c netto}$  w okresie od 01.07.2023 r. do 31.08.2023 r.

4. Zarząd zapoznał się z pismem z 30.06.2023 r. \_\_\_\_\_, z siedzibą w Bytomiu - najemcy lokalu użytkowego przy ul. \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_  $\text{m}^2$  w sprawie rozwiązania umowy najmu lokalu jw. w związku z zakończeniem działalności gospodarczej z dniem 31.07.2023 r.  
Kierując się opinią ER, zawartą w punkcie 4 pisma z 30.06.2022 r., Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy najmu lokalu zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 1 umowy, tj. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynie z dniem 30.09.2023 r.**

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.)