

**Protokół nr 21 / 2023**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 08 sierpnia 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 obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek ER (pismo z 26.07.2023 r.), Zarząd **26 lipca 2023 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem ER z 26.07.2023 r. w związku z wnioskiem najemcy lokalu użytkowego przy ul. \_\_\_\_\_ - w sprawie

**wycofania wypowiedzenia umowy najmu w/wym. lokalu.**

Kierując się opinią ER i z uwagi na spłatę części zadłużenia oraz zobowiązanie się do dalszej spłaty, Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosku oraz wydłużenie terminu wpłaty części kaucji zabezpieczającej do dnia 25.08.2023 r.**

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 ER (pismo z 25.07.2023 r.), Zarząd **28 lipca 2023 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 212/2023**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, zgodnie z otrzymanym powiadomieniem informującym, iż od dnia 01 lipca 2023 r. **FORTUM SILESIA S.A.** wprowadziła nową taryfę dla ciepła, która skutkuje przekroczeniem cen maksymalnych, tj. cen i stawek opłat stosowanych w dniu 30 września 2022 r., powiększonych o 40%, o których mowa w ustawie z dnia 15.09.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. z 2022 r., poz. 1967 z późn. zm.), w pozycjach *cena za zamówioną moc cieplną* oraz *cena ciepła* (nowa taryfa będzie obowiązywała w okresie od 01.07.2023 r. do 30.06.2024 r.); Zarząd wprowadza następujące zmiany.

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 25.07.2023 r., biorąc pod uwagę planowane przychody i koszty oraz w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów centralnie ciepłej wody, z dniem 01 WRZEŚNIA 2023 roku Zarząd wprowadza stawki z tytułu:

- opłaty zmiennej centralnie ciepłej wody - w wysokości wykazanej w kolumnie 13 załącznika nr 1 do pisma ER, z pominięciem węzła cieplnego dla nieruchomości przy ul. .... ;  
i przy ul. .... ;
- opłaty stałej centralnie ciepłej wody - w wysokości wykazanej w kolumnie 17 załącznika nr 2 do pisma ER

Ponadto z dniem 01 SIERPNIA 2023 r. Zarząd ustala, że dla lokali użytkowych usytuowanych w nieruchomościach przy ul. .... , ul. .... oraz przy ul. .... - nowe stawki z tytułu:

- opłaty stałej centralnie ciepłej wody - według Załącznika nr 3 oraz
- opłaty zmiennej centralnie ciepłej wody wykazane w kolumnie 12 Załącznika nr 1 do pisma ER.

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

3. 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.”, Zarząd 07 sierpnia 2023 roku podjął uchwałę o następującej treści:

#### Uchwała nr 213 / 2023

Na podstawie § 61 punkt 10 Statutu BSM – w związku ze zmianami organizacyjnymi – z dniem 07 sierpnia 2023 roku Zarząd c o f a PEŁNOMOCNICTWO udzielone Pani Patrycji Mucha.

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

4. 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 NO Zarząd 07 sierpnia 2023 roku podjął uchwałę o następującej treści:

#### Uchwała nr 214 / 2023

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, Zarząd zatwierdza ANEKS NR 10 z dnia 07 sierpnia 2023 r. do „ZASAD WYPŁATY I ROZLICZANIA ZALICZEK W BSM” w treści załączonej do nin. uchwały, który wchodzi w życie z dniem 07 sierpnia 2023 roku.

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

**Ad 2) – NM**

1. Na wniosek NM (pismo z 02.08.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 215 / 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 27.07.2023 r.** z przeprowadzonego 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 niedoszły do skutku.** Zarząd **poleca NM** ogłosić powtórny przetarg w w/wym. zakresie, równocześnie obniżając na podstawie § 12 ust. 20 ww. regulaminu wartość rynkową lokalu o % (4 bezskuteczne przetargi) z wartości rynkowej wynoszącej zł, tj. o kwotę zł.

2. Na wniosek NM (pismo z dnia 02.08.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 216 / 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 27.07.2023 r.** z przeprowadzonego 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 niedoszły do skutku.** Zarząd **poleca NM** ogłosić powtórny przetarg w w/wym. zakresie.

3. Na wniosek NM (pismo z dnia 02.08.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 217 / 2023**

Na podstawie § 9 ust. 8 „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 27.07.2023 r.** z przeprowadzonego konkursu ofert na najem instytucjonalny **lokalu mieszkalnego** przy **ul.** w Bytomiu.

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

4. Na wniosek NM (pismo z dnia 02.08.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 218 / 2023**

Na podstawie § 9 ust. 8 „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 27.07.2023 r.** z przeprowadzonego konkursu ofert na najem instytucjonalny **lokalu mieszkalnego nr** przy **ul.** w Bytomiu.

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



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

**Uchwała nr 219 / 2023 – dotycząca sprostowania** podjętej przez Zarząd w dniu 10.08.2004 r. **Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy Bytomiu (nr 3 / N / 2004).**

Treść uchwały w aktach NM.

6. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 220 / 2023 do numeru 231 / 2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

7. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 07.08.2023 r. dot. wniosku P. , który wygrał przetarg na mieszkanie przy ul. w Bytomiu o wyrażenie zgody na wydłużenie terminu wpłaty wylicytowanej wartości rynkowej lokalu jw. w związku z ubieganiem się o kredyt bankowy. Kierując się opinią NM, **Zarząd wyraża zgodę** na wydłużenie terminu wniesienia wylicytowanej wartości rynkowej, pod warunkiem zapłaty odszkodowania na rzecz Spółdzielni z tytułu przestoju tego lokalu, równego opłacie przypadającej na lokal a okres od 14 dnia po przetargu do dnia wpływu wymaganej wartości rynkowej.

8. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 07.08.2023 r. dot. wniosku P. zam. przy ul. w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na parterze budynku jw. **Zarząd wyraża zgodę** na wynajęcie ww. pomieszczenia z pozostawieniem w nim grzejnika c.o. i poleca poinformować zainteresowaną, że opłata za wynajęcie pomieszczenia wynosić będzie: opłata za korzystanie **zł/m<sup>2</sup>/m-c** oraz zaliczka na poczet c.o. w wysokości **zł/m<sup>2</sup>/m-c.**

9. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 02.08.2023 r. dot. wyrażenia zgody na skierowanie sprawy przejęcia lokalu mieszkalnego przy ul. (spółdzielcze lokatorskie prawo przysługiwało P. i wygasło z dniem Jej śmierci 20.07.2022 r.) do komornika - w celu spisania protokołu stanu faktycznego w/wym. lokalu. Realizację powyższego Zarząd **powierza: NM, EW, NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

10. Zarząd zapoznał się z pismem EZ z 08.08.2023 r. (realizacja polecenia Zarządu zawartego w protokole nr 13/2023 z posiedzenia Zarządu odbytego w dniu 09.05.2023 r.). Wobec braku odpowiedzi na zapytania ofertowe dot. wykonania remontu lokalu mieszkalnego przy , **Zarząd przychyliła się do wniosku EZ wyrażając zgodę** na wystawienie w/wym. lokalu mieszkalnego do postępowania przetargowego w obecnym stanie technicznym.

### 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, NI/NR** oraz **NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zleczone w trybie **z wolnej ręki, w lipcu 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 31.07.2023 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w lipcu 2023 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

3. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 07.08.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 04/2023** Komisji Likwidacyjnej z 07.08.2023 r. (na podstawie wniosku NA-3 z 31.07.2023 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

4. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 07.08.2023 r. Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie remontu instalacji elektrycznej w Spółdzielczym Klubie „Relaks” przy ul. Zabrzeńskiej 78 - firmie** , z siedzibą w

5. W związku ze zdaniem w dniu 18.05.2023 r. pomieszczenia pralni przy ul. - **III klatka**, przez wynajmującego P. , na podstawie umowy z dnia 21.01.2016 r., kierując się opinią NA-1 (pismo z 24.07.2023 r.) i ER (pismo z 07.08.2023 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na pozostawienie wodomierza w zdanym pomieszczeniu (na cele związane z ewentualnymi robotami firm zewnętrznych lub potrzeb administracyjnych).  
W celu rozliczenia kosztów Zarząd **poleca NA-1** przysyłać informację o stanie zużycia wody:

- do ER - w celu rozliczenia kosztów przypadających na firmy zewnętrzne;
- do EF - w celu rozliczenia kosztów przypadających na administrację.

6. Na wniosek ER (pismo z 04.08.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 232 / 2023**

Na podstawie ustawy z 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późniejszymi zmianami), § 7 *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*, do rozliczeń kosztów energii cieplnej przy wykorzystaniu ciepłomierzy oraz podzielników kosztów powinny być stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali.

Zarząd ustala, że **do rozliczenia kosztów jw. uwzględniane będą współczynniki LAF obliczone metodą drugą opisaną w piśmie ER z 04.08.2023 r.** (metoda polegająca na obliczeniu współczynników wyrównawczych na podstawie zapotrzebowania na moc cieplną poszczególnych lokali oraz dodatkowo uwzględniająca straty przez wentylację a także zyski wewnętrzne od nasłonecznienia).

**Powyższy sposób będzie stosowany począwszy od rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon 2022/2023.**

7. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 07.08.2023 r. dot. braku możliwości realizacji umowy nr 51/1/2022 dot. wymiany drzwi do pomieszczenia po byłym zsywie przy ul. bez wcześniejszej przebudowy pochylni i obniżenia poziomu.

Zarząd przychyliła się do wniosków NA-1 (pismo z 13.07.2023 r.) i EZ, **wyrażając zgodę** na zlecenie niezbędnych prac jw. z siedzibą w



8. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 07.08.2023 r. dot. braku możliwości realizacji umowy nr 50/1/2022 dot. wymiany drzwi do pomieszczenia po byłym zsypie przy **ul.** bez wcześniejszej przebudowy pochylni i obniżenia poziomu.

Zarząd przychyliła się do wniosków **NA-1** (pismo z 13.07.2023 r.) i **EZ**, **wyrażając zgodę** na zlecenie niezbędnych prac w zakresie jw. , z siedzibą w Sosnowcu.

9. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 07.08.2023 r. dot. montażu balustrady przy pochylni budynku, przy **ul.** mającej na celu ujednoczenie budynku do sąsiednich oraz poprawę bezpieczeństwa.

Zarząd przychyliła się do wniosków **NA-1** (pismo z 13.07.2023 r.) i **EZ**, **wyrażając zgodę** na zlecenie niezbędnych prac jw. f , z siedzibą w

10. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 07.08.2023 r. dot. negocjacji z firmą z siedzibą w , która w zasobach wykonuje prace budowlane polegające na dociepleniu ścian i budynków.

Zarząd akceptuje ustalone w wyniku negocjacji z w/wym. firmą warunki rzeczowo-finansowe, **wyrażając zgodę na zlecenie wykonania dociepleni ścian szczytowych budynku (północnej i południowej) budynku przy ul. wraz z izolacją.**

11. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 07.08.2023 r. dot. negocjacji z firmą , z siedzibą w Sosnowcu - w zakresie wynagrodzenia za roboty budowlane, tj.:

- remont balkonów wraz z dociepleniem ścian szczytowych budynku przy **ul.** ;
- wymiana rynien i rur spustowych budynku przy **ul.** ;
- remont balkonów wraz z dociepleniem ścian szczytowych budynku przy **ul.** ;
- wymiana rynien i rur spustowych budynku przy **ul.** ;
- naprawa ściany szczytowej budynku przy **ul.** ;
- remont balkonów wraz z dociepleniem ścian szczytowych budynku przy **ul.**

Zarząd akceptuje ustalone w wyniku negocjacji z w/wym. firmą warunki rzeczowo-finansowe prac jw., **wyrażając zgodę na zlecenie ich wykonania.**

12. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** i **EF** (*Procedury obiegu dokumentów /...*), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 233 / 2023**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, **począwszy od 01 września 2023 roku, przez okres 12 miesięcy, Zarząd wprowadza opłatę na pokrycie kosztów modernizacji instalacji domofonowej w budynku przy ul.**

**w wysokości:**

- lokale nr - po zł/lokal/m-c,
- pozostałe lokale w w/wym. budynku - po zł/lokal/m-c.

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

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

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

1. Zarząd **zatwierdza protokół** z dnia 08.08.2023 r. dot. przetargu na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. \_\_\_\_\_ (o powierzchni użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>)

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym terminie do Spółdzielni nie wpłynęła żadna oferta, przetarg w w/wym. zakresie uznano za nieważny.

Równocześnie Zarząd **poleca ER ogłosić drugi przetarg na najem w/wym. lokalu** z obniżoną stawką czynszu najmu lokalu - w wysokości \_\_\_\_\_ zł / m<sup>2</sup> netto / miesiąc plus **należny podatek VAT (marża %)**.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ZARZĄD**

Protokołowała:

WZ.   
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.)