

**Protokół nr 23 / 2023**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 05 września 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.

**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.”), Zarząd **29 sierpnia 2023 roku** 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-3** w sprawie konieczności pilnego **usunięcia awarii dźwigu przy ul.** , Zarząd wyraża

**zgodę na zlecenie prac jw.**

z siedzibą w

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.”), Zarząd **30 sierpnia 2023 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 241 / 2023**

Na podstawie art. 55 § 1 Ustawy z 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późniejszymi zmianami) oraz § 61 pkt 10 Statutu BSM, biorąc pod uwagę pozytywną opinię Rady Nadzorczej wyrażoną w oparciu o § 64 ust. 1 Statutu BSM (protokół nr 8/2023 z posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego 29 sierpnia 2023 roku – WNIOSEK NUMER 1/2023), z dniem **01 września 2023 roku Zarząd Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ustanawia Panią Weronikę Bocewicz – Kierownika Spółdzielczego Klubu „Relaks” – PEŁNOMOCNIKIEM ZARZĄDU BSM, udzielając Jej pełnomocnictwa w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.**

Realizację uchwały Zarząd powierza **NO**.

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 **30 sierpnia 2023 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 30.08.2023 r. w związku z wnioskiem P. (pismo z 28.08.2023 r.) w sprawie wycofania wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. , którego termin upływa 31.08.2023 r.

Kierując się opinią ER zawartą w punkcie 1 pisma z 30.08.2023 r. Zarząd **przychyla się do wniosku najemcy w sprawie wycofania wypowiedzenia umowy najmu**, w związku ze złożoną deklaracją uregulowania ciężącego na lokalu użytkowym jw. zadłużenia w trzech miesięcznych ratach wraz z odsetkami i łącznie z czynszem bieżącym.

Wyżej wymieniona decyzja 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.”), Zarząd **30 sierpnia 2023 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 30.08.2023 r. w związku z wnioskiem P. Krystyny Labus-Stankiewicz (pismo z 25.08.2023 r.; wpływ do BSM: 30.08.2023 r.) w sprawie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni m<sup>2</sup> - w trybie porozumienia stron, bez zachowania okresu wypowiedzenia - z dniem 31.08.2023 r. ze względu na zamiar zakończenia działalności gospodarczej.

Kierując się opinią ER zawartą w punkcie 2 pisma z 30.08.2023 r. Zarząd **przychyla się do wniosku najemcy**.

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

5. 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 **30 sierpnia 2023 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 30.08.2023 r. w związku z wnioskiem (pismo z 25.08.2023 r.; wpływ do BSM 30.08.2023 r.) w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. o pow. m<sup>2</sup>.

Kierując się opinią ER zawartą w punkcie 3 pisma z 30.08.2023 r. Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu jw.** (wnioskodawczyni będzie kontynuowała profil działalności - w lokalu będzie prowadzony ), akceptując także zaproponowaną stawkę czynszu najmu w wysokość , zł/m<sup>2</sup>/m-c netto plus należny podatek VAT.

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

6. 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 31.08.2023 r.) Zarząd **01 września 2023 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z pismem NA-1 z 31.08.2023 r. w sprawie wyłonienia wykonawcy prac związanych z **wymianą pionu wodno-kanalizacyjnego w budynku przy ul.** w związku z wnioskiem Mieszkańców zamieszkałych w **pionie mieszkań nr** Zarząd przychyliła się do wniosku jw., wyrażając zgodę na zlecenie prac jw.

z siedzibą w

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

7. 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.”), po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie NM z 01 września 2023 r. - w związku z wnioskiem **współwłaścicieli nieruchomości przy ul.** (pismo z 30 sierpnia 2023 r.; wpływ pisma do BSM: 30 sierpnia 2023 r.), **o zwołanie zebrania właścicieli lokali, Zarząd 04 września 2023 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 242/2013**

W związku z **wnioskiem współwłaścicieli nieruchomości przy ul.**

(pismo z 30 sierpnia 2023 r.; wpływ pisma do BSM: 30 sierpnia 2023 r.) **o zwołanie zebrania właścicieli lokali**, na podstawie art. 24<sup>1</sup> Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) w związku z art. 18 Ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), Zarząd Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając jako współwłaściciel nieruchomości przy ul.

**ustala, że zebranie to z udziałem:**

- Notariusza;
- Radcy Prawnego z Kancelarii Radcy Prawnego Prof. UŚ dr hab. M. Pawelczyk;
- Kierowników: ER, NM, NA-2 i EF,

odbędzie się w dniu **25 września 2023 roku o godzinie 16.00**, w sali nr **20**, przy ul. **Kolejowej 1a** w Bytomiu, o czym współwłaściciele nieruchomości jw. poinformuje NM. Równocześnie Zarząd stwierdza, że w głosowaniu, jakie z inicjatywy części współwłaścicieli w/wym. nieruchomości odbędzie się na zebraniu, będzie głosował w następujący sposób:

- w sprawie zastosowania do właścicieli lokali w zakresie ich praw i obowiązków przepisów ustawy o własności lokali (powstanie wspólnoty mieszkaniowej) – **przeciw**,
- w sprawie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną innemu niż Zarząd Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarządcy (zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną) – **przeciw**,
- w sprawie wyboru zarządu osobowego spośród właścicieli lokali – **wstrzyma się od głosu**,
- w sprawie udzielenia pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty – **wstrzyma się od głosu**.

Wyżej wymieniona uchwała 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 24.08.2023 r. dot. **konieczności uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowej - działki numer \_\_\_\_\_, stanowiącej drogę dojazdową do garaży przy ul. \_\_\_\_\_**, w związku z **dobudowaniem dwóch garaży** i wnioskami w sprawie wykupu kolejnych garaży (realizacja polecenia zawartego w protokole nr 2/2023 posiedzenia Zarządu odbytego 23.01.2023 r.; do współwłaścicieli nieruchomości jw. zwrócono się z wnioskiem o wyrażenie zgody na podział tej działki.

Na \_\_\_\_\_ współwłaścicieli zgodę wyraziło jedynie \_\_\_\_\_.

Biorąc pod uwagę fakt, że posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do garaży w tej nieruchomości nadal są zainteresowani wykupem garaży, Zarząd **zwraca się do Rady Prawnego (Kancelaria Rady Prawnego Prof. UŚ dr hab. M. Pawełczyk) dot. możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowej w postępowaniu sądowym.**

2. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 243 / 2023 do numeru 245 / 2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

3 Zarząd zapoznał się z pismem NM z 05.09.2023 r. w związku z wnioskiem P.

\_\_\_\_\_, zam. w \_\_\_\_\_, przy \_\_\_\_\_ (pismo z 05.09.2023 r.; wpływ do BSM: 05.09.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wydłużenie o kolejny miesiąc terminu wpłaty wylicytowanej w przetargu wartości rynkowej lokalu przy ul. \_\_\_\_\_

ze względu na przedłużającą się procedurę związaną z weryfikacją wniosku kredytowego przez bank.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie jw., na podstawie § 12 ust. 12 „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 **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku, pod warunkiem wniesienia odszkodowania tytułem przestoju lokalu).

**Ad 3) – Sprawy bieżące:**

1. Na podstawie § 3 ust. 5, ust. 6 i ust. 8 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM”, Zarząd **zatwierdza** złożone przez EZ przy piśmie z 24.08.2023 r. **PROTOKOŁY KONIECZNOŚCI** z 02.08.2023 r. dot. potrzeby wymiany:

- filtra na zasilaniu instalacji c.o. przy ul. \_\_\_\_\_
- rozdzielaczy instalacji c.o. przy ul. \_\_\_\_\_
- rozdzielaczy instalacji c.o. przy ul. \_\_\_\_\_

Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac jw. dotychczasowemu wykonawcy prac na instalacjach centralnego ogrzewania w zasobach NA-1 –**

2. Na wniosek ER (pismo z 01.09.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 246 / 2023**

Na podstawie ustawy z 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późniejszymi zmianami) 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* - z uwagi na brak możliwości dostosowania wydruku indywidualnych rozliczeń przez program DOM5 do wymogów określonych w § 9 w/wym. rozporządzenia, Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie umowy z Firmą ISTA Polska Sp. z o.o. dot. wykonania rocznych rozliczeń kosztów c.o. na cele centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w ciepłomierze.**

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 01.09.2023 r. Zarząd przyjmuje ofertę w/wym. firmy w zakresie jw. Tym samym lokale wyposażone w ciepłomierze będą obciążane **kosztem rozliczenia c.o. w wysokości            zł/sztukę netto plus 23% podatek VAT, tj.            zł brutto** (na dzień 31.08.2023 r. ilość ciepłomierzy w BSM = 232 szt.).

3. Na wniosek NA-5 (pismo z 05.09.2023 r.) Zarząd **wyraża zgodę na rozszerzenie zakresu prac brukarskich na działce mienia nr            zlokalizowanej przy budynkach, przy ulicy:            ) oraz            - o dodatkowe 64,00 m<sup>2</sup>** i zawarcie umowy w zakresie jw. z dotychczasowym wykonawcą prac, o których mowa w **umowie nr 11/5/2023**, tj. z            , z siedzibą w Bytomiu.

4. 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-3 dot. **pilnej konieczności wykonania zewnętrznych przyłączy ciepłowniczych wraz z wejściem do obiektu i zakończeniem zaworami w pawilonie przy ul.**

Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw.  
z siedzibą w ..

5. Na wniosek EZ (pismo z 05.09.2023 r.) Zarząd **wyraża zgodę na rozszerzenie zakresu prac określonych w umowie nr 18/1/2023 dot. remontu wejść do budynku przy ul.            (potrzeba zmiany koncepcji remontu - likwidacja luksferów oraz montaż okna)**, realizowanej przez            z siedzibą w ..

6. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 05.09.2023 r. dot. wniosku            , z siedzibą w            (pismo z 22.08.2023 r.) - wykonawcy modernizacji dźwigów w zasobach BS w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia prac w budynku przy ul.            .

Kierując się opinią EZ Zarząd **wyraża zgodę na przedłużenie tego terminu – do dnia 30.10.2023 r.** i zawarcie aneksu do umowy w zakresie jw.

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

7. Na wniosek NA-3 (pismo z 29.08.2023 r.) i EF (*Procedury obiegu dokumentów dot. ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne z tytułu usług utrzymania czystości i porządku wewnątrz nieruchomości*), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 247 / 2023**

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 22.08.2023 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), § 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. \_\_\_\_\_, poczynawszy od 01 października 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).

8. Zarząd zapoznał się z wnioskiem NA-1 (pismo z 31.08.2023 r.) w sprawie możliwości zlecenia prac związanych z wymianą instalacji WLZ w budynku przy ul. \_\_\_\_\_

i rozszerzenia zakresu prac o drugi pion WLZ wraz z malowaniem klatki schodowej - według warunków finansowych opisanych w piśmie jw.

Kierując się opinią NA-1, biorąc pod uwagę, że analogiczny zakres prac prowadzony jest w budynku mieszkalnym przy ul. \_\_\_\_\_, Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac

\_\_\_\_\_, z siedzibą w \_\_\_\_\_

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.)