

Protokół nr 25 / 2023
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 03 października 2023 r.

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu (na podstawie § 5 ust. 2 „Regulaminu Zarządu BSM” uczestniczyła w posiedzeniu w trybie zdalnym)
- 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.”), na wniosek EW Zarząd **22 września 2023 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 259 / 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, Zarząd **ustala opłatę z tytułu wymiany ciepłomierzy w budynku przy ul.**

) oraz ul. (lokale) w wysokości po zł/szt./m-c, począwszy od 01.10.2023 r., przez okres 12 miesięcy.

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

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 ER (pismo z 18.09.2023 r.) Zarząd **22 września 2023 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 260 / 2023

Na podstawie art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), § 61 pkt 11 Statutu BSM, kierując się pismem EC Ciepło Sp. z o.o. z dnia 30 sierpnia 2023 r. oraz wnioskiem ER zawartym w piśmie z 18 września 2023 r., Zarząd **ustala zmianę stawki z tytułu centralnego ogrzewania od dnia 01 października 2023 roku – w nieruchomości przy ulicy – do wysokości zł/m²/m-c, zgodnie z załączoną do pisma kalkulacją (spadek o około 24%).**

Zarząd **poleca ER** ponownie zweryfikować stawki po rozliczeniu kosztów c.o. za 2023 rok.

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

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.”), na wniosek NM (pismo z 25.09.2023 r.) Zarząd **25 września 2023 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 261 / 2023

Na podstawie § 92 Statutu BSM, § 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”, w związku z Uchwałą nr 129/2023 Zarządu z 26 kwietnia 2023 r., Zarząd **zatwierdza Protokół Komisji Przetargowej z dnia 21 września 2023 r. dotyczący najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego przy ul. _____, o powierzchni _____ m², akceptując zawarte w nim ustalenia i wyrażając zgodę na zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z P. _____, na okres 5 lat (z możliwością ewentualnego przedłużenia).**

Stawka czynszu najmu – zgodnie z ofertą – w wysokości _____ zł/m²/m-c.

Realizację uchwały Zarząd powierza NM.

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 EZ (pismo z 27.09.2023 r.) Zarząd **27 września 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z pismem EZ z 27.09.2023 r. w związku z toczącymi się wcześniej rozmowami z _____ z siedzibą w Bytomiu dot. rozwiązania umów na sprzątnięcie klatek schodowych w zasobach NA-1 oraz pismem w/wym. firmy z dnia 27.09.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umów w zakresie jw. z dniem 31 sierpnia 2023 r. w trybie porozumienia stron oraz zawarcie z dniem 01 września 2023 r. umów z _____, z siedzibą w Bytomiu.**

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.”), na wniosek EZ (pismo z 28.09.2023 r.) Zarząd **29 września 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z pismem EZ z 29.09.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac związanych z remontem klatki schodowej w budynku przy ul. _____**

_____ z siedzibą w Bytomiu - według oferty z dnia 18.09.2023 r. (prace ujęte w Planie Remontów 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 19.09.2023 r. w związku z wnioskiem P. _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 06.09.2023 r.; wpływ do BSM: 07.09.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia gospodarczego znajdującego się w piwnicy budynku jw. (była pralnia). Kierując się opinią NM+NA-1, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku w w/wym. lokalizacji**.

2. Zarząd się z pismem NM z 21.09.2023 r. w związku z wnioskami:

- **Państwa** _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 06.09.2023 r.; wpływ do BSM: 07.09.2023 r.) w sprawie wypowiedzenia umowy o korzystanie z części korytarza przyległego do w/wym. mieszkania w związku z jego zbyciem;
- **Państwa** _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 13.09.2023 r.; wpływ do BSM: 13.09.2023 r.) w sprawie zawarcia umowy o korzystanie z części korytarza przyległego do w/wym. mieszkania – w związku z nabyciem tego mieszkania.

Kierując się opinią NM, Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosków, tj.: **rozwiązanie umowy w trybie porozumienia stron P.** _____ - z dniem **13 września 2023 roku** i zawarcie umowy na korzystanie z **w/wym. części korytarza z P.** _____

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 25.09.2023 r. w związku z pismem P. _____ z 11.09.2023 r. z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego przy ul. _____, która była zawarta do dnia 12 października 2023 r., podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 262 / 2023

Na podstawie § 92 Statutu BSM Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego przy ul. _____, o powierzchni _____ m² z P. _____ na okres 5 lat (z możliwością ewentualnego przedłużenia), **począwszy od 13 października 2023 r.**

Równocześnie Zarząd ustala **stawkę czynszu najmu – w wysokości _____ zł/m²/m-c plus media oraz zaliczkę na poczet kosztów centralnego ogrzewania – w wysokości _____ zł/m²/m-c.**

Realizację uchwały Zarząd powierza NM.

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 25.09.2023 r. w związku z wnioskiem P.

_____, zam. przy ul. _____ (pismo z 01.09.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia po zlikwidowanym zsypie, zlokalizowanym na III piętrze budynku jw.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 25.09.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji**.

5. Na wniosek NM (pismo z 25.09.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 263 / 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 21.09.2023 r.** z konkursu ofertowego pisemnego na najem instytucjonalny 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.

6. Po zapoznaniu się z pismem NM z 25.09.2023 r. dot. wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłej P., która wraz z mężem P. posiadała w Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. , w związku z faktem, że mieszkanie to jest zadłużone, Zarząd **wyraża zgodę** na wystąpienie do sądu z pozwem o stwierdzenie nabycia spadku po w/wym. zmarłej.

7. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P., posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Bytomiu, przy ul. (pismo z 25.09.2023 r. wpływ do BSM 25.09.2023 r.).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 02.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wskazanie adresu wyżej wymienionego lokalu, jako siedziby prowadzonej przez w/wym. 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.

8. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 264 / 2023 do 265 / 2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

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

U c h w a ł a nr 266 / 2023 – dotycząca sprostowania podjętej przez Zarząd w dniu 21.11.2007 roku **Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul.**

Treść uchwały w aktach NM.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 21.09.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 05/2023** Komisji Likwidacyjnej z 21.09.2023 r. (na podstawie wniosku NA-2 z 03.01.2023 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem NA-4 (pismo z 20.09.2023 r.) w sprawie przyspieszenia wymiany pionu wodno-kanalizacyjnego w **mieszkaniu nr budyńku przy**

Kierując się opinią NA-4, , Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac jw.**

, z siedzibą w Bytomiu.

3. Zarząd przyjął do wiadomości pismo z 29.09.2023 r. z informacją dot. wyników wyborów **Zarządu i Komisji Rewizyjnej Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej** działającej w BSM, których członkowie funkcje swe pełnią **od dnia 01 października 2023 r. przez okres 4 lat,** zgodnie z Ustawą z dnia 11 sierpnia 2021 r. o kasach zapomogowo-pożyczkowych.

4. Na wniosek **Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Szombierki** (pismo z 02.10.2023 r.) Zarząd **wyraża zgodę na dofinansowanie w wysokości** _____ **organizowanej przez w/wym. VI edycji Młodzieżowego Turnieju Warcabowego, o czym wnioskodawców poinformuje NO.**

5. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **ER** z 02.10.2023 r. dot. realizacji Polecenia nr 3/2021 N z 26.08.2021 r. w sprawie stosowania procedur mających na celu weryfikację i ustalenie sposobu usunięcia nieprawidłowości w odczytach wodomierzy.

Zarząd **wyraża zgodę na kontynuowanie działań kontrolnych w sposób opisany w piśmie ER, polecając dalszą weryfikację danych i NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 przekazanie ustaleń do ER - w terminie do 31.10.2023 r.**

Do omówienia w/wym. zagadnień Zarząd powróci po tym terminie.

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 **EZ** (pismo z dnia 02.10.2023 r.) w sprawie **zlecenia wymiany i modernizacji dźwigów osobowych w zasobach BSM**, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac jw. firmie** _____

7. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 02.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania remontu schodów wejściowych do budynku przy ul.** _____

według oferty z dnia 24.08.2023 r.

8. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 02.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania prac brukarskich w rejonie budynków przy ul.** _____, z siedzibą w Bytomiu, która wykonuje przedmiotowe prace brukarskie.

9. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 02.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania remontu kominów na budynkach przy ul.** _____ **i** _____ **→** _____, z siedzibą w _____, która wykonywała prace polegające na remoncie dachów i kominów w zasobach Spółdzielni w latach ubiegłych i posiada odpowiednie zaplecze i doświadczenie do wykonania przedmiotowych prac.

10. 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** złożony przez **NA-3** przy piśmie z dnia 02.10.2023 r. **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 28.09.2023 r. dot. **pilnej wymiany pionu kanalizacji deszczowej biegnącej w zsypie budynku przy** _____, **wyrażając równocześnie zgodę na zlecenie prac jw.**

11. Na wniosek **NA-3 i EF** (PROCEDURY OBIEGU DOKUMENTÓW /.../), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 267 / 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, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów wymiany domofonu analogowego na cyfrowy w budynku przy ulicy (II klatka), w wysokości po zł/lokal/m-c, począwszy od 01 listopada 2023 r., przez okres 12 miesięcy.**

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-3** (każdemu w swoim zakresie).

12. Na wniosek **EW** (pismo z 02.10. 2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 268 / 2023

Zarząd przyjął do wiadomości **Uchwałę nr 1/2023** podjętą **25 września 2023 r.** w trakcie **Zebrania Właścicieli o powołaniu z dniem 01 stycznia 2024 r. Wspólnoty Mieszkaniowej i zmiany zarządcy nieruchomości przy ul. w Bytomiu.**

W związku z powyższym Zarząd **zmienia swą uchwałę nr 248/2023 z dnia 19 września 2023 r., wyłączając posiadaczy prawa odrębnej własności lokali o numerach:**

→

→

ze zmiany opłaty eksploatacyjnej, obowiązującej od 01 stycznia 2024 r.

Pozostałe postanowienia Uchwały nr 248/2023 z 19 września 2023 r. pozostają w mocy.

Realizację niniejszej uchwały Zarząd **poleca: EW, EF, NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

13. W nawiązaniu do Uchwały dot. powstania z dniem 01 stycznia 2024 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. w Bytomiu i zmiany z tym samym dniem

zarządcy tej nieruchomości, Zarząd **poleca wszystkim jednostkom i komórkom organizacyjnym** (każdemu w swoim zakresie) – **w terminie do 31 października 2023 r. – przedłożyć do Zarządu informację dot. koniecznych do wprowadzenia zmian.**

Do omówienia tej kwestii Zarząd powróci na początku listopada 2023 r.

14. Na wniosek **ER** (pismo z 02.10. 2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 269 / 2023

Biorąc pod uwagę prognozowany spadek temperatur powietrza, Zarząd **podjął decyzję o rozpoczęciu z dniem 9 października 2023 r. sezonu grzewczego 2023/2024 w zasobach BSM, polecając ER** niezwłocznie przesłać wszystkim dostawcom ciepła do zasobów Spółdzielni **pisemne wnioski o rozpoczęcie dostarczania ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.**

Informację w tym zakresie Zarząd **poleca NI** zamieścić na stronie internetowej Spółdzielni.

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.)