

**Protokół nr 26 / 2023**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 17 października 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, 04 października 2023 r.** Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd, w oparciu o opinię **ER** (pismo z 04.10.2023 r.) akceptuje ofertę sprzedaży energii elektrycznej w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. przedłożoną przez Tauron Sprzedaż GZE Sp. z o.o.

*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, 10 października 2023 r.** Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 09.10.2023 r. dotyczącym pisma ... ..  
zam. przy ... .. w sprawie wydłużenia o kolejny miesiąc terminu wpłaty wylicytowanej wartości rynkowej lokalu przy ul. ... .. w Bytomiu w związku z przedłużającą się weryfikacją wniosku kredytowego przez bank. W oparciu o opinię **NM** Zarząd wyraża zgodę na powyższe, pod warunkiem zapłaty odszkodowania na rzecz Spółdzielni z tytułu przestoju lokalu jw., zgodnie z § 12 ust. 12 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków (...)”.

*Wyżej wymieniona decyzja 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 prostuje omyłką pisarską w swej decyzji z 19 września 2023 r. (Protokół nr 18/2023), w której skreśla się zwrot:

„Zarząd nie wyraża zgody na pozostawienie stawki na dotychczasowym poziomie, zwiększając stawkę c ... zł netto za 1 godzinę, w okresie od września 2023 roku do czerwca 2024 roku” i wpisuje: **„Zarząd wyraża zgodę na pozostawienie stawki**

na dotychczasowym poziomie we wrześniu 2023 roku, zwiększając jednocześnie stawkę o zł netto na 1 godzinę w okresie od października 2023 roku do czerwca 2024 roku". Pozostała treść decyzji pozostaje bez zmian.

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 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** dot. **usunięcia awarii polegającej na wymianie rynny wraz z robotami towarzyszącymi w związku z zalewaniem dachu w budynku przy** ..., Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie ...

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

#### Ad 2) – NM

1. Po zapoznaniu się z zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 16.10.2023 r. wraz z załącznikiem) dot. **analizy realizacji procedur przetargowych w zakresie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych za III kwartał 2023 roku** - Zarząd przyjmuje powyższe do wiadomości.

2. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 16.10.2023 r. dot. wniosku **P.** ..., która zawarła ze Spółdzielnią umowę o najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego przy ul. .... Z uwagi na brak możliwości zamieszkania w w/wym. lokalu ze względu na brak oświetlenia i brak ciepłej wody (bojler elektryczny), Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku w/wym., podejmując uchwałę jn.:

#### Uchwała nr 270 / 2023

W nawiązaniu do swej uchwały nr 261/2023 z 03 października 2023 r. oraz wniosku **P.** ... (data wpływu pisma do BSM: 10.10.2023 r.) - z uwagi na brak oświetlenia w mieszkaniu przy ul. .... (umowa najmu instytucjonalnego), **Zarząd wyraża zgodę na obniżenie stawki czynszu najmu w/wym. lokalu w październiku 2023 roku - ze stawki** ... zł/m<sup>2</sup>/m-c, **do stawki w wysokość** ... zł/m<sup>2</sup>/m-c.

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 16.10.2023 r. w związku z wnioskami:

- **P.** ... (pismo z 04.10.2023 r.; wpływ do BSM: 04.10.2023 r.) w sprawie rozwiązania umowy o korzystanie z części korytarza przyległego do mieszkania przy ul. .... w trybie porozumienia stron, w związku ze zbyciem lokalu jw.;
- **P.** ... (pismo z 09.10.2023 r.; wpływ do BSM: 09.10.2023 r.) w sprawie zawarcia umowy o korzystanie z części korytarza przyległego do nabytego mieszkania przy ul. ....

Kierując się opinią NM, Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosków, tj.: **rozwiązanie umowy w trybie porozumienia stron P.** - z dniem **09 października 2023 roku i zawarcie umowy na korzystanie z w/wym. części korytarza z P.**

4. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 271 / 2023 do numeru 277 / 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, NI/NR oraz NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zlecone w trybie *z wolnej ręki*, **we wrześniu 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 30.09.2023 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a we wrześniu 2023 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

3. Na wniosek **NA-3** (pismo z 02.10.2023 r.), biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej wśród Mieszkańców budynku przy **ul.** ankiety, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 278 / 2023**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów remontu instalacji domofonowej w budynku przy ul. w wysokości po zł/lokal/m-c, począwszy od 01 listopada 2023 roku, 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).

4. Na wniosek **NA-3** (pismo z 05.10.2023 r.), po zapoznaniu się z kosztorysem ofertowym - w związku z koniecznością powiększenia dojazdu do wiaty śmietnikowej przy **ul.** , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie , z siedzibą w Bytomiu.

5. Na wniosek **NA-3** (pismo z 05.10.2023 r.), po zapoznaniu się z kosztorysem ofertowym w związku z koniecznością naprawy nawierzchni asfaltowych przy użyciu kostki przy ulicy i , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie , z siedzibą w Bytomiu.

6. Na wniosek **NA-3** (pismo z 05.10.2023 r.), po zapoznaniu się z dokumentacją w związku z awarią podłączenia kanalizacji sanitarnej z budynku przy **ul.**

i koniecznością pilnej wymiany rurociągu żeliwnego kanalizacyjnego, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac jw.** z siedzibą w Bytomiu.

7. Na wniosek **NA-4** (pismo z 10.10.2023 r.) - w związku z wystąpieniem awarii na poziomie instalacji wodnej oraz kanalizacyjnej zlokalizowanej w budynku przy **placu** i koniecznością pilnej wymiany, Zarząd **zatwierdza PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** (wymiana poziomów instalacji wodnej i kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynku jw. z zabudową zaworów odcinających pod pionami; wyprowadzenie zaworów na korytarze piwniczne i zabudowa zaworu odcinającego dopływ wody do klatki nr **Dokumenty jw. kieruje do EZ** w celu zawarcia umowy w zakresie jw. z , z siedzibą w Bytomiu.

8. Na wniosek **NA-2** (pismo z 12.10.2023 r.) - w związku z kradzieżą kompletnej instalacji elektrycznej w piwnicy budynku przy **ul.** , Zarząd **zatwierdza PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 06.10.2023 r. i **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania nowej instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem komórek lokatorskich , z siedzibą w Bytomiu.

9. Na wniosek **EW** z 17.10.2023 r., w związku z wnioskiem **P.** (pismo z 06.10.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 279 / 2023**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, kierując się opinią **EW** zawartą w piśmie z 17.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na utrzymanie zaliczek na poczet centralnego ogrzewania w niżej wymienionych lokalach należących do P.** , w wysokości obowiązującej od marca 2023 r., tj.:

- przy ul. - w wysokości **zł/m<sup>2</sup>/miesiąc**;
- przy ul. - w wysokości **zł/m<sup>2</sup>/miesiąc**.

10. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 18/2023 z 29.06.2023 r. (Ad 3 pkt 11), po zapoznaniu się z kompletem dokumentów, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania daszków nad ostatnią kondygnacją budynków przy **ul.** oraz przy **w Bytomiu -** , z siedzibą w

11. Na wniosek **NA-4** (pismo z 16.10.2023 r.), po zapoznaniu się z kompletem dokumentów, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania remontu schodów do lokalu użytkowego przy **ul.** **w Bytomiu -**

12. Na wniosek **EZ** (pismo z 16.10.2023 r.), po zapoznaniu się z kompletem dokumentów, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wymiany drzwi wejściowych do pomieszczeń rozdzielni elektrycznej w budynkach przy **ul.** **w Bytomiu -**

13. Na wniosek **EZ** (pismo z 16.10.2023 r.), po zapoznaniu się z kompletem dokumentów, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania izolacji ścian fundamentowych i remont podziemnej instalacji deszczowej budynku przy **ul.** **w Bytomiu -**

14. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 22/2023 z posiedzenia Zarządu odbytego 22.08.2023 r. (Ad 3 pkt 3), Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania prac remontowych pomieszczeń

15. Zarząd przyjął do wiadomości informację **ER** zawartą w piśmie z 17.10.2023 r. (realizacja polecenia zawartego w protokole nr 25/2023 r. z posiedzenia Zarządu odbytego 03.10.2023 r. - Ad 3 punkt 13), **wyrażając** zgodę na wypowiedzenie umów, o których mowa w w/wym. piśmie, w zakresie dotyczącym nieruchomości przy **ul.** w Bytomiu.

16. Na wniosek **ER** (pismo z 17.10.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

**Uchwała nr 280 / 2023**

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie z 17.10.2023 r., w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania **dla budynków rozliczanych przez firmę „Techem” Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.**, Zarząd **wyraża zgodę na przeliczenie nowych zaliczek z tytułu c.o. według zasady, że koszty użytkownika poniesione z tytułu c.o. w sezonie grzewczym 2022/2023, powiększone zostaną o 25%.**

Wyliczone według w/wym. zasady zaliczki na poczet kosztów c.o. **zostaną wprowadzone od dnia 01 grudnia 2023 r.**

Realizację uchwały Zarząd **powierza: ER, EW, EF** (każdemu w swoim zakresie).

**Ad 3) – Sprawy dot. lokali użytkowych i dzierżawy terenów**

1. Po zapoznaniu się z pismem **ER** z 11.10.2023 r. w związku z wnioskiem **P**. (pismo z 06.10.2023 r. - wpływ do BSM 09.10.2023 r.), kierując się opinią **ER**, mając na uwadze trwające prace remontowe mające na celu dostosowanie lokalu przy do prowadzonej przez w/wym. działalności gospodarczej (m.in. remont lub wymiana schodów oraz balustrady), Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku, tj. **obniżenie stawki czynszu do wysokości zł/m<sup>2</sup>/m-c netto na kolejne trzy miesiące.**

Na tym posiedzeniu Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ZARZĄD**

Protokolowała:

Bożena Zychowska


