

Protokół nr 1 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 10 stycznia 2024 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.”), na wniosek **NO** (pismo z 03.01.2024 r.) – **w dniu 04.01.2024 roku** Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 1 / 2024

Na podstawie § 2 „Regulaminu określającego zasady przeznaczania środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych na poszczególne cele i rodzaje działalności socjalnej oraz zasady i warunki korzystania z usług i świadczeń finansowych ze środków tego funduszu w BSM” i w oparciu o faktyczne przeciętne zatrudnienie w BSM w 2023 roku – Zarząd **wyraża zgodę na naliczenie K O R E K T Y ODPISU NA ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH W 2023 ROKU** – z pierwotnie planowanej kwoty w wysokości zł – do kwoty zł, zgodnie ze sporządzonym przez **NO** w w/wym. zakresie zestawieniem, zawartym w piśmie z dnia 03.01.2024 r.), stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

Wykonanie uchwały Zarząd powierza: **EF i NO** (każdemu w swoim zakresie).

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.”), po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **NM** z 03 stycznia 2024 r. - w związku z wnioskiem **współwłaścicieli nieruchomości przy ul.** (pismo z 29.12.2023 r.; wpływ pisma do BSM: 29.12.2023 r.), **o zwołanie zebrania właścicieli lokali, w dniu 04.01.2024 r.** Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 2 / 2024

Na wniosek współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (pismo z 29.12.2023 r.; wpływ pisma do BSM: 29.12.2023 r.) **o zwołanie zebrania właścicieli lokali**, na podstawie art. 24¹ 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. _____ w Bytomiu ustala, że zebranie z udziałem:

- Notariusza;
- Rady Prawnego z Kancelarii Rady Prawnego Prof. UŚ dr hab. M. Pawelczyk;
- Kierowników: ER, NM, NA-4 i EF,

odbędzie się w dniu 29.01.2024 r. 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.

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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), **w dniu 04.01.2024 roku** Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z pismem NM z 29.12.2023 r. – w związku z wnioskiem P.

_____, zam. przy ul. _____ – w sprawie prolongaty terminu wpłaty uzupełnienia kaucji w kwocie _____ zł do umowy najmu w/wym. lokalu mieszkalnego, Zarząd wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosku, tj. **przedłużenie tego terminu do dnia 31.01.2024 r.**

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

Ad 2) – NM

1. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 3 / 2024 do numeru 9 / 2024 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Na wniosek NM (pismo z 09.01.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 10 / 2024

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, na wniosek NM, Zarząd wyraża zgodę na spisanie w pozostałe przychody operacyjne przedawnionych zobowiązań z tytułu niepodjętego wkładu mieszkaniowego lokalu mieszkalnego nr _____ przy ul. _____,

należącego do _____ – w wysokości _____ zł.

Spadkobiercy zmarłej P.

_____ nie zgłosili się po odbiór należnego wkładu mieszkaniowego.

3. Na wniosek NM (pismo z 09.01.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 11/2024

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, na wniosek NM, Zarząd **wyraża zgodę na spisanie w pozostałe przychody operacyjne** przedawnionych zobowiązań z tytułu nie podjętego wkładu mieszkaniowego lokalu mieszkalnego nr przy ul.

należącego do P.

– w wysokości zł.

Spadkobiercy zmarłej P. nie zgłosili się po odbiór należnej im części wkładu mieszkaniowego.

4. Na wniosek NM (pismo z 09.01.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 12/2024

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, na wniosek NM, Zarząd **wyraża zgodę na spisanie w pozostałe przychody operacyjne** nie podjętych udziałów członkowskich w Spółdzielni, w roku 2019, na kwotę zł - według wykazu stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

5. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 09.01.2024 r. w związku z pismem z 08.01.2024 r. (wpływ do BSM 08.01.2024 r.) **Rzeczoznawcy Majątkowego - P.** w sprawie zmiany dotychczasowej stawki wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej (wnioskodawczyni na zlecenie Spółdzielni dokonuje wyceny wartości rynkowej mieszkań zdanych do Spółdzielni w celu ich zasiedlenia, w trybie przetargu).

Kierując się opinią NM Zarząd **wyraża zgodę** na zmianę stawki z w/wym. tytułu – z obecnej w wysokość: zł za operat **do wysokości zł za operat.**

6. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 08.01.2024 r. w związku z pismami:

- P. (pismo przesłane drogą elektroniczną 29.12.2023 r.) - w sprawie rozwiązania umowy na korzystanie z korytarza - w związku ze sprzedażą mieszkania przy ul. ;
- P. (pismo przesłane drogą elektroniczną 29.12.2023 r.) - w sprawie zawarcia umowy o korzystanie z w/wym. korytarza - w związku z nabyciem mieszkania przy ul.

Kierując się opinią NM Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy w trybie porozumienia stron z P.**, z dniem **27.12.2023 r.** i zawarcie umowy **na korzystanie z zabudowanej części korytarza z P.**

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** oraz **NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zleczone w trybie **z wolnej ręki, w grudniu 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 31.12.2023 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w grudniu 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 kompletem dokumentów przy piśmie EW z 04.01.2024 r., w związku z wnioskami: P. i P. - ul. ; P. - ul. oraz pl. ; P. - ul. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 13 / 2024

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 04.01.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę na zmianę od dnia 01.01.2024 r. wysokości zaliczek na poczet centralnego ogrzewania, w niżej wymienionych lokalach, zgodnie z wnioskami:**

- P. i P. - dla lokalu przy ul. - do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc;
- P. - dla lokalu przy ul. - do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc oraz dla lokalu przy pl. do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc;
- P. - dla lokalu przy ul. - do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc.

4. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EW z 12.01.2024 r., w związku z wnioskami: P. - ul. ; P. ul. ; P. - ul. , Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 14 / 2024

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 12.01.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę na zmianę od 01.01.2024 r. wysokości zaliczek na poczet centralnego ogrzewania w niżej wymienionych lokalach, zgodnie z wnioskami:**

- P. - lokal przy ul. - do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc;
- P. - lokal przy ul. - do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc;
- P. - lokal przy ul. - do stawki w wysokości zł/m²/miesiąc.

5. Na wniosek EW (pismo z 08.01.2024 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 15 / 2024

Na podstawie: art. 4 Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm.), § 61 pkt 11 Statutu BSM oraz decyzji nr GL/RZT.70.126.2023 z 19.12.2020 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zatwierdzającej zmianę taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Bytom, na okres 3 lat, **Zarząd poleca przyjąć do rozliczeń należności z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków nową cenę**

jednego m³ - z dniem 04 stycznia 2024 roku - w łącznej wysokości 20,21 zł/m³ (w tym: za dostarczoną wodę 7,68 zł/m³ brutto; za odprowadzanie ścieków 12,53 zł/m³ brutto).

6. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NT z 15.01.2024 r. (dokumenty dostarczone przez NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 w ramach realizacji polecenia nr 5/2020 N - w sprawie bieżącej kontroli robót remontowych objętych gwarancją i rękojmią), przyjmując do wiadomości, że w zasobach żadnej z administracji nie zgłoszono konieczności wykonania istotnych prac naprawczych w ramach gwarancji, które skończyły się w roku 2023. Wszystkie wykryte, drobne awarie zgłaszane były wykonawcom prac na bieżąco w celu ich usunięcia.

7. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EW z 05.01.2024 r., Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na wszczęcie postępowania sądowego celem orzeczenia w trybie procesu **wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego numer przy ul. w Bytomiu, należącego do P.**

Podstawą wszczęcia wyżej wymienionego postępowania jest zaleganie z wnoszeniem opłat za lokal, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), za okres ponad 6 miesięcy, w wysokości:

- należność bieżąca według stanu na dzień 31.12.2023 r. zł (bez odsetek oraz bez rozliczenia wody i odprowadzania ścieków za II półrocze 2023 r.);
- sprawa sporna zł (zaległość skierowana na drogę sądową, bez kosztów sądowych i odsetek).

8. 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. **wykonania naprawy nawierzchni przy ul.** (konieczność uzupełnienia zapadliska przy użyciu betonowej kostki brukowej oraz wykonania wpustów ulicznych), Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. z siedzibą

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Żychowska

Rozdzielnik:

NO (NiE)	NA-1	NA-2	NA-3	NA-4	NA-5	NM
NT	NI	EF	ER	EW	EZ	NO (oryg. Prot.)

(Handwritten signatures in blue ink are present next to each label)