

Protokół nr 4 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 15 lutego 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.
- 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 EF (pismo z 02.02.2024 r.), Zarząd **08.02.2024 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 41 / 2024

Na podstawie:

- Uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Bytomia,
- art. 4 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz.1208 z późn. zm.),
- § 61 pkt 11 Statutu BSM,

z dniem 01 marca 2024 r. Zarząd wprowadza nowe stawki z tytułu: podatku od nieruchomości mieszkaniowych i garażowych wraz z korektą w wyżej wymienionym zakresie za styczeń i luty 2024 r. – w wysokościach określonych w załącznikach do niniejszej uchwały od numeru 1 do 11 włącznie.

Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EW, EF, NM, NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5** (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.”), na wniosek NA-4 (pismo z 05.01.2024 r.), Zarząd **08.02.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

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-4 PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 02.02.2024 r., **polecając EZ rozpocząć procedury w celu wyłonienia wykonawcy oraz zawarcia umowy w sprawie wykonania remontu schodów zewnętrznych prowadzących do lokalu użytkowego przy**

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 EZ (pismo z 13.02.2024 r.), Zarząd **13.02.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał 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 wraz z pismem z 13.02.2024 r. w sprawie. **wykonania remontu**

przy ul.

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. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwałę od numeru 42 / 2024 do numeru 48 / 2024 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. , posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. w Bytomiu (pismo z dnia 06.02.2024 r.; wpływ do BSM: 08.02.2024 r.).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 14.02.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zarejestrowanie pod w/wym. adresem siedziby prowadzonej przez P. działalności gospodarczej.

Powyższe warunkowane jest jednak tym, że prowadzona działalność nie może naruszać zasad porządku domowego, lokal w dalszym ciągu zachowa funkcje mieszkalne i będzie wykorzystywany jedynie w celach formalno-prawnych, związanych z korespondencją oraz obiegiem dokumentacji dotyczącej prowadzonej działalności.

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, NP, NI** oraz **NO**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zleczone w trybie **z wolnej ręki, w styczniu 2024 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 31.01.2024 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w styczniu 2024 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 05.02.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 1/2024** Komisji Likwidacyjnej z 05.02.2024 r. (na podstawie wniosku NA-5 z 31.01.2024 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 dnia z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

4. Na wniosek EW (pismo z 12.02.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 49 / 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, na wniosek EW zawarty w piśmie z 12.02.2024 r., w związku z uprawomocnieniem się wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 19.04.2023 r., sygnatura akt: I SA/GI 1349/22 oraz I SA/GI 1348/22 oraz zwrotu przez Urząd Miejski w Bytomiu nadpłaconych przez Spółdzielnię kwot, Zarząd **wyraża zgodę na jednorazowe uznanie (zwrot)** posiadaczom praw do lokali mieszkalnych przy ul. _____ i przy ul. _____ kwot wynikających z zaskarżonego obciążenia za brak segregacji. Wysokość zwrotów określona w załączniku do pisma EW z 12.02.2024 r.

5. Na wniosek ER (pismo z 02.02.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 50/ 2024

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM – w związku z podziałem lokalu mieszkalnego przy ul. _____ **na dwa odrębne lokale o numerach _____** - na wniosek ER (pismo z 12.02.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie _____ wykonanie prac związanych z opracowaniem współczynników LAF dla powstałych lokali nr _____ i nr _____ oraz obciążenie kosztem wyznaczenia tych współczynników – w wysokości _____ zł/lokal brutto – posiadaczy praw do wyżej wymienionych lokali.**

6. Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 51 / 2024

W związku z pismem z 09.02.2024 r. (wpływ do BSM: 09.02.2024 r.)

_____, przy ul. _____, na podstawie art. 55 § 1 Ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.) oraz § 61 pkt 10 Statutu BSM, **jako współwłaściciel nieruchomości przy ul. _____ w Bytomiu, Zarząd udziela PEŁNOMOCNICTWA Katarzynie Kondrackiej-Żyłka - Kierownikowi ER - do reprezentowania Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i składania w imieniu Spółdzielni wszelkich oświadczeń woli na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej jw., które odbędzie się w dniu _____ r. o godzinie _____ w Bytomiu, przy ul. _____** Uprawnień wynikających z niniejszego pełnomocnictwa nie można przelać na inne osoby. Treść PEŁNOMOCNICTWA stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

7. Zarząd zapoznał się z pismem NA-1 z 14.02.2024 r. i **poleca EZ** wszcząć procedury mające na celu wyłonienie wykonawcy w celu **zabezpieczenia przed gryzoniami i naprawy elewacji budynków (lokale użytkowe) przy ulicach** **oraz**

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

1. Po zapoznaniu się z pismem z 25.01.2024 r. (wpływ pisma do BSM: 01.02.2024 r.)
 „, z siedzibą w _____ -

najemcy lokalu użytkowego przy ul. _____, kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 12.02.2024 r., biorąc pod uwagę, że wzrost cen towarów i usług oraz rosnąca inflacja, to czynniki niezależne do Spółdzielni, Zarząd **nie wyraża zgody** na zawieszenie corocznej podwyżki opłat za lokal.

2. Na wniosek _____ (pismo z dnia 30.01.2024 r. - wpływ do BSM: 01.02.2024 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 05.02.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. _____ o powierzchni użytkowej _____ m² - **do dnia 15.08.2030 r.** (stawka czynszu najmu **zł/m²/m-c netto**).

3. Po zapoznaniu się z pismem P. _____ - najemcy lokalu użytkowego przy _____ (pismo z 30.01.2024 r. - wpływ do BSM 01.02.2024 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 01.02.2024 r. - z uwagi na wydłużenie prac remontowych prowadzonych w w/wym. lokalu, Zarząd **wyraża zgodę na:**

- **obniżenie stawki czynszu najmu** – do wysokości _____ zł/m²/m-c netto, do dnia **31.03.2024 r.** ;
- częściowy podnajem w/wym. lokalu użytkowego P. _____, przy czym stroną umowy pozostaje wyłącznie P. _____

4. Zarząd zapoznał się z wnioskiem _____ (pismo z 12.02.2024 r.) w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. _____ o powierzchni użytkowej _____ m² z przeznaczeniem na sklep odzieżowy - od dnia 01.04.2024 r.

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 14.02.2024 r., biorąc pod uwagę wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynie 31.03.2024 r. złożone przez _____, na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM”, Zarząd **odstępuje w części od stosowania regulaminu**, tj. od ogłaszania przetargu na ten lokal oraz **wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu z P. _____ od dnia 01.04.2024 r.**, przyjmując zaproponowaną przez w/wym. stawkę czynszu najmu – w wysokość: _____ zł/m²/m-c.

5. Zarząd **zatwierdza protokół** z dnia 13.02.2024 r. dot. przetargu na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. _____ o powierzchni użytkowej _____ m²)
 Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym terminie do Spółdzielni nie wpłynęła żadna oferta, przetarg w w/wym. zakresie uznano za nieważny.

6. Zarząd zapoznał się z wnioskiem (pismo z dnia 14.02.2024 r.) w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej \dots m² przy ul. \dots - z przeznaczeniem na świadczenie usług szkolenia psów.

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 14.02.2024 r., na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM”, Zarząd **odstępuje w części od stosowania regulaminu**, tj. od ogłaszania przetargu na ten lokal oraz **wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu z P.** \dots ; stawka czynszu najmu w wysokości \dots zł/m²/m-c.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Opinione

Ar

Protokołowała:

[Signature]
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.)