

Protokół nr 10 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 25 kwietnia 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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek ER (pismo z 18.04.2024 r.) Zarząd **22.04.2024 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 100 / 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 ER zawartą w piśmie z 18.04.2024 r., mając na celu urealnienie wysokości zaliczek w stosunku do ponoszonych kosztów w lokalu użytkowym przy ul.

o powierzchni użytkowej _____ m², którego właścicielem jest _____, Zarząd **ustala od dnia 01.08.2024 r. zaliczkę na poczet eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w wysokości _____ zł/m²/m-c netto plus należny podatek VAT.**

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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek ER (pismo z 22.04.2024 r.) Zarząd **23.04.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem z 17.04.2024 r. (wpływ do BSM: 18.04.2024 r.) _____ w sprawie zawarcia umów najmu trzech lokali użytkowych w Bytomiu, przy ul. _____:

- o powierzchni użytkowej _____ m²;
- o powierzchni użytkowej _____ m²;
- o powierzchni użytkowej _____ m².

z przeznaczeniem na zakład cateringowy (żywienie dzieci).

Kierując się opinią ER (pismo z 22.04.2024 r.) - w związku z tym, iż dwa pierwsze lokale nie znalazły chętnych, Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie umów najmu na zaproponowanych przez wnioskującego warunkach finansowych.**

W zakresie lokalu o powierzchni użytkowej m^2 , który będzie w dyspozycji Spółdzielni po przeprowadzonej eksmisji w dniu 06.05.2024 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 w/wym. regulamin, tj. od ogłaszania przetargu na ten lokal, **wyrażając równocześnie zgodę** na zawarcie umowy najmu na zaproponowanych przez wnioskodawcę warunkach finansowych - **począwszy od maja 2024 r.** (z datą przejścia lokalu po eksmisji).

W zakresie wniosku dot. połączenia lokali - Zarząd wstrzymuje się z decyzją - do czasu przedłożenia przez projektów dotyczących zakresu planowanych remontów i zaakceptowania ich przez NT.

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 kompletem dokumentów przy piśmie NM z 15.04.2024 r. dot. wniosku P. prowadzącego Zakład Kamieniarski w Bytomiu - w sprawie zakupu terenu **działki nr** **położonej przy ul.** „, którą w/wym. dzierżawi od Spółdzielni na podstawie umowy z 29.12.2023 r. (poprzedniemu dzierżawcy tej działki Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż).

Wobec powyższego Zarząd **kieruje do Walnego Zgromadzenia projekt uchwały** w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w/wym. działki P.

2. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NM z 18.04.2024 r. (realizacja polecenia Zarządu z 12.04.2024 r.) dot. sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Bytomiu, przy ul. (brak chętnych, pomimo 7 przetargów).

Równocześnie z uwagi na brak chętnych do zawarcia umów najmu instytucjonalnego lokali:

- przy ul. (o powierzchni m^2);
- przy pl. (o powierzchni m^2),

Zarząd przychyliła się do wniosku NM i w zakresie wszystkich trzech w/wym. lokali **kieruje do Walnego Zgromadzenia projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w/wym. lokali.**

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 15.04.2024 r. w sprawie możliwości – zgodnie z Ustawą z dnia 26.05.2023 r. m. in. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie z dniem 31.08.2023 r. – wystąpienia do Gminy Bytom z żądaniem sprzedaży nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na rzecz Spółdzielni, a zabudowanych pawilonami handlowymi, czy też garażami (termin składania ewentualnych wniosków upływa z dniem 31.08.2024 r).

Biorąc pod uwagę koszt tego przedsięwzięcia Zarząd stwierdza, że **nie będzie występował do Gminy Bytom z wnioskiem w w/wym. zakresie.**

4. Po zapoznaniu się z zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 17.04.2024 r. wraz z załącznikiem) dot. **analizy realizacji procedur przetargowych w zakresie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych za I kwartał 2024 roku** - Zarząd przyjmuje powyższe do wiadomości.

5. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. _____ posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Bytomiu, przy ul. _____ w Bytomiu (pismo z 16.04.2024 r.; wpływ do BSM 17.04.2024 r.).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z dnia 18.04.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na wskazanie adresu wyżej wymienionego lokalu, jako siedziby prowadzonej przez P. _____ 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.

6. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 23.04.2024 r. i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłym: P. _____, do którego należało prawo odrębnej własności lokalu przy _____ (lokal zadłużony).

7. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. _____ i P. _____ zam. przy ul. _____ (pismo z 15.04.2024 r.; wpływ do BSM: 16.04.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym **między piętrami V i VI**.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 24.04.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie we wskazanej lokalizacji**.

8. W nawiązaniu do Uchwały nr 10/2013 z dnia 15.06.2013 r. Walnego Zgromadzenia BSM w sprawie wyrażenia zgody na zbycie **działki gruntu nr _____** o powierzchni _____ m² położonej przy ul. _____ w Bytomiu, na wniosek NM (pismo z 23.04.2024 r.) Zarząd wyraża zgodę na **zlecenie Rzeczoznawcy Majątkowemu - P. Jolancie Nowak sporządzenia wyceny w/wym. działki i ogłoszenie przetargu na jej zbycie**.

9. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 101 / 2024 do numeru 103 / 2024 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd przychyliła się do wniosku NA-5 zawartego w piśmie z 15.04.2024 r., **wyrażając zgodę na zlecenie** z siedzibą w Bytomiu wykonania kompleksowej wymiany poziomów gazowych przy ulicach:

-
-
-

2. Zarząd zapoznał się z pismem NA-4 z 11.04.2024 r. w sprawie konieczności podjęcia pilnych działań w lokalu nr _____ przy ul. _____, którego właściciel - P. _____ -nie wywiązuje się z obowiązku terminowego wnoszenia opłat za lokal, nie poczuwa się także do obowiązku usunięcia awarii wodno-kanalizacyjnej w łazience zajmowanego lokalu (zakres leżący po stronie obowiązków posiadacza prawa do lokalu), co jest przyczyną notorycznego zalewania **mieszkania nr _____** Zarząd **poleca NA-4 i NI** osobiście poinformować

P. ., że z powodu uchylenia się od obowiązku usunięcia awarii - **prace te zostaną zlecone przez Spółdzielnię na Jego koszt** (z wizji w tym zakresie należy sporządzić stosowną notatkę służbową).

3. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 7/2024 z posiedzenia Zarządu odbytego w dniu 20.03.2024 r. (Ad 3 pkt 19), Zarząd zapoznał się z **opinią Radcy Prawnego - Jolanty Tyczyńskiej z dnia 15.04.2024 r.** dot. postępowania w związku ze złym stanem sanitarno-higienicznym w lokalu mieszkalnym nr przy w Bytomiu. Zarząd **poleca NA-4 wystąpić do P.** , posiadającej spółdzielcze lokatorskie prawo do w/wym. lokalu z **pisemnym wezwaniem natychmiastowego uprzątnięcia lokalu, do dnia 30 maja 2024 roku - pod rygorem zlecenia tych czynności przez Spółdzielnię firmie zewnętrznej, na koszt posiadaczki prawa do lokalu jw.**

4. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 15.04.2024 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 104 / 2024

Na podstawie art. 4 Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszk. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.) w związku z § 61 pkt 11 Statutu BSM - po zapoznaniu się z wynikami dokonanych rozliczeń zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2023, w oparciu o „Regulamin określający zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za lokale” - Załącznik nr 3 „Zasady ustalania opłat za garaże oraz rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej wewnątrz garaży” oraz wprowadzone korekty dotyczące rozliczeń w tym zakresie z roku 2022, Zarząd **akceptuje te wyniki, zatwierdzając powstałe różnice, niedobory oraz naliczone ryczałty będące wynikiem wyliczeń.**

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd **wyraża zgodę na przesięgowanie kwoty zł,** dotyczącej korekty za rok 2022 w zakresie energii elektrycznej w **ciągu garażowym przy ul.**

Równocześnie **na następny okres rozliczeniowy** we wszystkich ciągach garażowych Zarząd **wprowadza zaliczki na poczet energii elektrycznej w garażach, ustalone w oparciu o koszty poniesione w tym zakresie w roku 2023.**

Realizację uchwały Zarząd **zleca: EW, EF, ER, NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5** (każdemu w swoim zakresie).

5. Zarząd zapoznał się z pismem EW z 22.04.2024 r. w związku z wnioskiem P. (pismo z 18.04.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 105 / 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.), § 61 pkt 11 Statutu BSM, zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”, na wniosek P. , kierując się opinią EW zawartą w piśmie z 22.04.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę na obniżenie z dniem 01 maja 2024 r. zaliczki na poczet centralnego ogrzewania** w posiadanym przez w/wym. lokalu mieszkalnym, przy ul.

- do stawki w wysokości **zł/m²/m-c.**

6. Na wniosek EW (pismo z 22.04.2024 r.), biorąc pod uwagę rosnącą liczbą Mieszkańców otrzymujących korespondencję drogą elektroniczną, Zarząd **poleca NI zlecić firmie aktualizację posiadanej przez Spółdzielnię wersji Internetowej Obsługi Kontrahenta - rozszerzenie funkcjonalności modułu „Czynsze” o możliwość automatycznego importu**

załączników zewnętrznych w formacie pdf dot. rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania sporządzanych przez firmy zewnętrzne.

7. 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**, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie druku książeczek opłat dla posiadaczy praw do lokali mieszkalnych i garaży firmie** , która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

8. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-2** z 25.04.2024 r. w związku wnioskiem Lokatorów budynku przy **ul. dot. kompleksowego remontu balkonów** i prognozowanej w związku z tym zmiany wysokości stawki funduszu remontowego (wyniki przeprowadzonej w tym zakresie wśród Mieszkańców ankiety: na 53 mieszkań złożono jedynie 25 ankiet, z których: „za” przeprowadzeniem remontu opowiedziało się 12 osób; „przeciw” - 13). Zarząd **poleca NA-2 ponownie osobiście skontaktować się z pozostałymi Mieszkańcami w/wym. budynku, celem zapoznania ich z zakresem prac.**

9. 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-1** wraz z pismem z 23.04.2024 r., w związku z zalewaniem pomieszczeń piwnicznych budynku, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac związanych z montażem studni zanikowej przy ul.** wraz z montażem koryt betonowych odprowadzających wody opadowe z okolicznego terenu oraz uszczelnieniem przejścia zasilania instalacji wodnej przez ścianę piwniczną i odtworzenie opaski budynku **firmie** z siedzibą w

10. 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-1** wraz z pismem z 23.04.2024 r., w związku z brakiem odprowadzania wód opadowych z terenu miejsc postojowych i zalewaniem zaparkowanych tam samochodów, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac związanych z udroźnieniem instalacji deszczowej z parkingu przy ul.** (mienie) - firmie , z siedzibą w

11. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-1** z 24.04.2024 r. - w związku z wnioskiem Mieszkańców budynku przy **ul. dot. odstąpienia od montażu płyt HPL przy stolarcze okiennej pokoi szczytowych.** Kierując się opinią **NA-1** - Zarząd **wyraża zgodę** na wykonanie tradycyjnej balustrady, bez przysłonięcia płytami HPL w pokojach szczytowych, natomiast na balkonach zgodnie z dokumentacją projektową. Realizację powyższego Zarząd **zleca EZ i NA-1** (każdemu w swoim zakresie).

12. 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-1 wraz z pismem z 23.04.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę na zamówienie i zlecenie prac związanych z uzupełnieniem brakujących urządzeń zabawowych na terenach zasobów NA-1 (przy ulicach**) - firmie, która złożyła korzystniejszą ofertę, tj.: z siedzibą w .

13. Na wniosek **NO** Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 106 / 2024

Na podstawie § 37 ust. 7 Statutu BSM (cyt.: „*Pełnomocnictwo do reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu należy złożyć w siedzibie Spółdzielni najpóźniej na jeden dzień przed datą Walnego Zgromadzenia, a w przypadku Walnego Zgromadzenia podzielonego na części, na jeden dzień przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo musi wskazywać do jakich czynności jest uprawniony pełnomocnik oraz zawierać imię i nazwisko członka mocodawcy, jego adres oraz imię i nazwisko pełnomocnika. Pełnomocnictwo - pod rygorem nieważności - musi zostać spisane w obecności upoważnionego pracownika Spółdzielni.*”), **do spisywania PEŁNOMOCNICTW udzielanych przez Członków BSM do reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu – Zarząd upoważnia następujących pracowników:**

- Marcina Gruszkę - Kier. NA-1,
- Leszka Mazura - St. Specj. NA-1,
- Donatę Szwarczyk-Kozicką - Kier. NA-2,
- Lidię Chrystowska - Kier. NA-3,
- Angelikę Szymę - Kier. NA-4,
- Piotra Pukiewicza - Kier. NA-5,
- Weronikę Bocewicz - Kier. EK-1,
- Izabelę Kozak - Kier. EK-2,
- Bożenę Żychowską - Kier. NO,
- Janusza Piórka - Kier. NI,
- Grzegorza Nowaka - Kier. NT,
- Katarzynę Kondracką-Żyłka - Kier. ER.

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

1. Kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie 22.04.2024 r. w związku z wnioskami:

(pismo z 19.04.2024 r.;

wpływ do BSM 22.04.2024 r.);

Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego **przy ulicy** o powierzchni użytkowej m² z firmą , z przeznaczeniem na fryzjerstwo i kosmetykę, która zaproponowała wyższą stawkę czynszu najmu – **zł/m²/m-c netto**, a ponadto od 20 lat wynajmuje od Spółdzielni przyległy lokal użytkowy.

2. Na wniosek **P.** (pismo z 15.04.2024 r.), kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie 15.04.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego **przy ul.** o powierzchni użytkowej **m²**, z przeznaczeniem na biuro; stawka czynszu najmu – w wysokości **zł/m²/m-c netto**.

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.)