

Protokół nr 12 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 23 maja 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.”), Zarząd **16 maja 2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z pismem z 10.05.2022 r.

Zarząd **wyraża zgodę** na wykonanie przez w/wym. na rzecz Spółdzielni usług promocyjnych, między innymi podczas uroczystego spotkania organizowanego w dniu **24.05.2024 r.** w Operze Śląskiej, w Bytomiu.

Środki, o których mowa w piśmie jw. EF przeleje na wskazane w fakturze konto.

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.”), Zarząd **16 maja 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-3 **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 08.05.2024 r., **wyrażając równocześnie zgodę na zlecenie wykonania prac polegających na wymianie pionów wodno-kanalizacyjnych łazienkowego i kuchennego przy ul. (zalanie lokali i) firmie**

z siedzibą w

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.”), **19 maja 2024 r.** Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 117/2024

Na podstawie Statutu BSM – w szczególności: § 33 ust. 1 pkt 3, § 33 ust. 3 oraz § 50 ust. 8 Statutu BSM – Zarząd stwierdza, że do Walnego Zgromadzenia odbywanego w 5. częściach, jakie zgodnie z Uchwałą nr 107/2024 z 06.05.2024 r. odbędą się w dniach: 03, 04, 05, 06 i 07 czerwca 2024 r., nie wpłynęły żadne projekty uchwał.

Ponadto Zarząd stwierdza, że spełniono wszystkie zasady określone w Uchwale Zarządu numer 107/2024 podjętej 06 maja 2024 roku, w sprawie zwołania WALNEGO ZGROMADZENIA w 5. CZĘŚCIACH, w dniach: 03, 04, 05, 06 i 07 czerwca 2024 r.

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 – 22 maja 2024 r. Zarząd 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 dnia 22.05.2024 r., dot. **wykonania instalacji i montażem paneli fotowoltanicznych na dachu budynku Zarządu przy ul.**

Kierując się opinią NT (pismo z 20.05.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie _____, z siedzibą w _____, która złożyła najkorzystniejszą ofertę).

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 P. _____ w sprawie nabycia prawa odrębnej własności lokalu przy ul. _____ i ze względu na stan zdrowia przyspieszenie realizacji wniosku.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 20.05.2024 r. Zarząd wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosku.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 22.04.2024 r.; wpływ do BSM: 23.04.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia suszarni w budynku przy ul. _____ (I klatka).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 16.05.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnia) w w/wym. lokalizacji.**

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 25.04.2024 r.; wpływ do BSM: 25.04.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia suszarni w budynku przy ul. _____ (I klatka).

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 20.05.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnia) w w/wym. lokalizacji.**

4. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 118/2024 do numeru 126/2024 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

5. Na wniosek NM (pismo z dnia 23.05.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:
Uchwała nr 127/2024

Na podstawie § 12 ust. 19 „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 dnia 23.05.2024 r.** z przeprowadzonego przetargu w formie licytacji ustnej na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy _____ w Bytomiu.

W związku z tym, że nie wpłynęła żadna oferta, przetarg **uznaje się za nie doszły do skutku.** Zarząd **poleca NM** ogłosić powtórny przetarg w w/wym. zakresie.

Równocześnie Zarząd przychyliła się do wniosku NM i na podstawie § 12 ust. 20 w/wym. regulaminu **wyraża zgodę na obniżenie wartości rynkowej wynoszącej _____ zł – o 10%** _____). Tym samym **nowa cena wywoławcza** na ustanowienie prawa do w/wym. lokalu, stanowiącego jego cenę wywoławczą w trakcie kolejnego przetargu wynosić będzie (po obniżce) _____ zł.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 09.05.2024 r. - w tym z **KARTĄ 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” dot. **wykonania prac polegających na remoncie wejść do klatek w budynkach przy ul. _____ oraz przy ul. _____.**

Zarząd **poleca EZ pozyskać oferty od większej ilości firm.**

2. Zarząd zapoznał się z pismem EW z 14.05.2024 r. i **kieruje do Rady Nadzorczej BSM** wniosek o podjęcie uchwały w sprawie zobowiązania Zarządu do wystąpieniu do sądu o wydanie orzeczenia, w trybie procesu o wygaśnięcie lokatorskiego spółdzielczego prawa **P. _____ do lokalu mieszkalnego przy ul. _____ w Bytomiu (w/wym. przebywa w Holandii - pod adresem wskazanym w piśmie EW z 07.03.2024 r. - znak: EW/1382/2024).**

P. _____ posiada zadłużenie w opłatach za mieszkanie w kwocie przekraczającej okres sześciu miesięcy, w tym:

- zadłużenie bieżące według stanu na dzień 30.04.2024 r. w wysokości _____ zł;
- odsetki ustawowe za opóźnienie wyliczone na dzień 31.03.2024 r. w wysokości _____ zł;
- zadłużenie skierowane na drogę postępowania sądowego w wysokości _____ zł (bez kosztów sądowych i odsetek).

3. 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-2 PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 15.05.2024 r.

W związku z dewastacją - spalaniem podwórka gospodarczego przy **ul.** _____ przeznaczonych dla potrzeb lokali użytkowych znajdujących się w tym pawilonie, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie** _____, z siedzibą w _____ (firma wykonywała podwórko jw. w 2022 r.) prac związanych z: rozbiórką i utylizacją spalonej wiaty, wymianę części bruku oraz dostawę i montaż nowej wiaty w w/wym. lokalizacji.

4. 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 **NA-2** wraz z pismem z dnia 15.05.2024 r., dot. konieczności **wykonania nowego docieplenia pawilonu przy ul.** _____ - w związku z dewastacją - spalaniem ściany lokalu handlowo-usługowego jw. Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie _____, z siedzibą w _____ - **wg wariantu 2A** (firma złożyła najkorzystniejszą ofertę).

5. Na wniosek **ER** (pismo z 20.05.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 128 / 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 oraz zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”, kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie z 20.05.2024 r., biorąc pod uwagę fakt, że w budynkach **rozliczanych z kosztów zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania na podstawie ciepłomierzy, następuje sukcesywne podłączanie kolejnych lokali do wewnętrznej sieci centralnego ogrzewania** – w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia tych kosztów, Zarząd **postanawia przyjąć sposób przeliczenia nowej zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania dla lokali, które zostały podłączone do wewnętrznej sieci c.o. w trakcie okresu rozliczeniowego – według zasad jak niżej.** Koszty centralnego ogrzewania poniesione przez daną nieruchomość (węzeł cieplny) w poprzednim okresie rozliczeniowym należy podzielić przez powierzchnię grzewczą nieruchomości. Ustalony w ten sposób roczny koszt jednostkowy ogrzania m² należy podzielić przez 12 miesięcy, w celu wyliczenia jednostkowego kosztu ogrzania m² na miesiąc.

Zaliczka na centralne ogrzewanie obowiązująca dla lokali, **które podłączone zostały do wewnętrznej sieci centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego, zostanie wprowadzona w wysokości kosztu ogrzania m² / miesiąc, począwszy od następnego miesiąca, po potwierdzeniu przez Spółdzielnię informacji o podłączeniu danego lokalu do instalacji c.o.**

6. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-1** z 21.05.2024 r. w związku z wnioskiem Mieszkańców **pionu mieszkań nr _____ w budynku przy ul.** _____, w sprawie **wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych.**

Zarząd kieruje do **EZ** - w celu realizacji zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni procedurami.

7. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 21.05.2024 r. w sprawie podjęcia decyzji dotyczącej ewentualnego wystąpienia do PEC Sp. z o.o. w Bytomiu z wnioskiem o zmniejszenie zamówionej mocy cieplnej dla budynków przy ulicach:

Z uwagi na powyższe Zarząd **przychyla się do wniosku ER i poleca EZ, ER, NA-1 i NA-5 zlecić wykonanie niezbędnej w tym zakresie dokumentacji.**

8. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-4 z 23.05.2024 r. W związku z niewywiązywaniem się z obowiązków i rozwiązaniem umowy nr 01/2016 zawartej z Firmą _____ dot. sprzątnięcia klatki schodowej przy ul. _____, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 129 / 2024

Na wniosek NA-4 (pismo z 23.05.2024 r., na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej) – w budynku przy ul. _____ - Firmie: _____ z siedzibą w _____, począwszy od 01 czerwca 2024 roku, ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po _____ zł/ lokal /miesiąc.** Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW, EF, EZ i NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

9. Na wniosek ER (pismo z 22.05.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 130 / 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 oraz zgodnie z wnioskiem ER (pismo z 22.05.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie Firmie _____**

przeprowadzenie inwentaryzacji grzejników w lokalach wyszczególnionych w Załączniku nr 1 do pisma ER oraz obciążenie kosztem usługi poszczególnych nieruchomości - do rozliczenia w kosztach eksploatacji tych nieruchomości.

W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia inwentaryzacji grzejników, przyjęte zostanie maksymalne zużycie dla takiego lokalu, na podstawie średniej ilości zużycia ciepła, wyliczonego z maksymalnego zużycia ciepła (wyrażonego w obliczeniowych jednostkach zużycia) dla lokali ze zinwentaryzowanymi grzejnikami.

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

1. Na wniosek P. _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 09.05.2024 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 10.05.2024 r., z uwagi na fakt, że w/wym. nie otrzyma dotacji oraz nie założy działalności gospodarczej w terminie trzech miesięcy od dnia zawarcia umowy, Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. _____ o powierzchni użytkowej _____ m² w trybie porozumienia stron - z dniem 31.05.2024 r.**

Równocześnie Zarząd, na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM”, Zarząd **odstępuje w części o stosowania w/wym. regulaminu i tym samym od ogłaszania przetargu na lokal**

użytkowy jw. Zarząd **poleca ER** umieścić lokal przy **ul.**
użytkowych do wynajęcia.


na wykazie lokali

2. Na wniosek (pismo z 14.05.2024 r.), kierując się opinią
ER zawartą w piśmie z 10.05.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na rozwiązanie umowy najmu
lokalu użytkowego **przy ul.** o powierzchni użytkowej 32,10 m² z **dniem**
31.05.2024 r. - bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokolowała:


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.)