

Protokół nr 16 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 17 lipca 2024 r.

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu
- Elżbieta Maślanka – Z-ca Kierownika 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 03.07.2024 r.) Zarząd **08.07.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 15/2024 z posiedzenia Zarządu odbytego 03.07.2024 r. (Ad 4 pkt 2) - w związku z pismem P. (pismo z 28.06.2024 r.; wpływ do BSM: 28.06.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy dzierżawy terenu przy ul. o powierzchni m² - działki nr z wnioskodawcą.

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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek ER (pismo z 11.07.2024 r.) Zarząd **11.07.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 11.07.2024 r. dot. dłużnika z siedzibą w Sosnowcu - w związku ze zleceniem przez Spółdzielnię Komornikowi przy Sądzie Rejonowym w Bytomiu przeprowadzenia eksmisji z terenu - części działki nr przy ul. , na której posadowiona jest ruchomość, tj. pawilon handlowy (kiosk), stanowiący własność w/wym. dłużnika (w ogłoszonych licytacjach - nie było chętnych na nabycie tego kiosku).

Kierując się opinią ER, z uwagi na zły stan techniczny kiosku i liczne wezwania kierowane do Spółdzielni przez Straż Miejską do jego usunięcia, Zarząd **wyraża zgodę na przejęcie w/wym. nieruchomości na własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z jednoczesnym zaliczeniem wartości nieruchomości na poczet dochodzonych wierzytelności do sprawy o zapłatę - sygnatura akt komornika** (według uzyskanych informacji jest niewypłacalna).

Po przejęciu nieruchomości Zarząd **poleca NA-5** sporządzić kosztorysy mające na celu określenie kosztów: rozbiórki i likwidacji kiosku, ewentualnie wykonania niezbędnych prac remontowych w w/wym. pawilonie.

Do omówienia sprawy Zarząd **powróci po przedłożeniu kosztorysów jw.**

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.”), na wniosek **ER** (pismo z 11.07.2024 r.) Zarząd **11.07.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 11.07.2024 r. w związku z wnioskami:

- z dnia 02.07.2024 r. (wpływ do BSM 03.07.2024 r.) z siedzibą w Katowicach, w sprawie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. _____ o powierzchni _____ m² w trybie porozumienia stron, z dniem 30.07.2024 r.
- z dnia 04.07.2024 r. (wpływ do BSM 10.07.2024 r.) w sprawie zawarcia umowy najmu wyżej wymienionego lokalu użytkowego - z przeznaczeniem na gabinet kosmetyczny.

Kierując się opinią **ER** Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosków jw.

Wobec powyższego - na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM” Zarząd odstępuje od ogłaszania przetargu na najem lokalu przy ul. _____ o powierzchni _____ m².

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 **NM** z 16.07.2024 r. w związku z wnioskiem _____, z siedzibą w _____ w sprawie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. _____ w Bytomiu i przyspieszenia przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności do tego lokalu. Kierując się opinią **NM** Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem **P.** _____, posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Bytomiu, przy ulicy _____ (pismo z 15.07.2024 r.).

Kierując się opinią **NM** zawartą w piśmie z dnia 16.07.2024 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**.

3. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 151 / 2024 do numeru 152 / 2024 włącznie**. Treść uchwał w aktach **NM**.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Po zapoznaniu się z pismem **ER** z 09.07.2024 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 153 / 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 w oparciu o informację **FORTUM SILESIA S.A.**, która od 01 lipca 2024 r. wprowadziła nową taryfę dla ciepła, w oparciu o wyniki rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i w celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, Zarząd **wprowadza nowe stawki zaliczek na poczet kosztów c.o., począwszy od 01 września 2024 r.:**

- w lokalach mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach, w których wzrost szacowanego kosztu, w stosunku do obowiązującej zaliczki przekracza **10%** (powyższe dotyczy nieruchomości/węzła cieplnego przy ul. _____ - zaliczka w wysokości: **zł/m²/m-c**);
- w nieruchomości/węzle przy ul. _____ - indywidualne zaliczki na poczet kosztów c.o. w wysokości **powiększonej o 12,69%** (procentowa różnica pomiędzy kosztem c.o. za 2023 r. **zł/m²/m-c**, a szacowanym kosztem **zł/m²/m-c**).

2. Po zapoznaniu się z pismem **EW** z 09.07.2024 r. w związku z wnioskiem **P.** (pismo z 8.07.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 154 / 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”, na wniosek **P.**, kierując się opinią **EW** zawartą w piśmie z 09.07.2024 r., z dniem **2024 r.**, tj. od daty nabycia prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. _____, Zarząd **wyraża zgodę** na ustalenie zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w wysokości **zł/m²/m-c**.

3. Po zapoznaniu się z pismem **EW** z 11.07.2024 r. w związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr PINB. _____ wprowadzającym zakaz użytkowania właścicielom trzech garaży przy ul. _____, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 155 / 2024

Na podstawie § 61 pkt 11 Statutu BSM w związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr PINB.7356.47-1.1340.24.EK wprowadzającą zakaz użytkowania właścicielom trzech garaży przy ul. _____ (3-segmentowe garaże nad uszkodzonym stropem hydroforowni w budynku przy ul. _____) **począwszy od dnia 2024 r. – do czasu oddania w/wym. garaży do ponownego użytku.** Zarząd **odstępuje od obciążania:**

- **P.**
- **P.**
- **P.**

opłatami za w/wym. garaże oraz wnoszenia zaliczki na poczet energii elektrycznej.

Obciążenia z tytułu podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie oraz odpis na fundusz remontowy - **pozostają bez zmian.**

4. 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** wraz z pismem z 15.07.2024 r. dot. **wykonania termomodernizacji budynku przy ul.** w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw.

„, z siedzibą w

5. 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** wraz z pismem z 15.07.2024 r. dot. **wykonania remontu klatek schodowych wraz z białkowaniem korytarzy piwnicznych w budynkach przy ul.** w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie „, z siedzibą w Bytomiu.

6. 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** wraz z pismem z 15.07.2024 r. dot. **wykonania podjazdu na wózki w budynkach przy ul.** oraz **przy ul.** w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie „, z siedzibą w Bytomiu.

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** wraz z pismem z 15.07.2024 r. dot. **wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej w zasobach BSM**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie „, z siedzibą w Bytomiu.

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

1. Zarząd zapoznał się z wnioskami:

- „, z siedzibą w Poznaniu - w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy **ul.** o powierzchni **m²**, poprzez wydzielenie części z w/wym. lokalu o powierzchni **m²** według przedłożonej wizualizacji, z przeznaczeniem na sklep spożywczy; proponowana stawka w wysokości **zł/m²/m-c netto** plus podatek VAT;
- „, z siedzibą w - w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy **ul.** o powierzchni **m²**, z przeznaczeniem na żłobek; proponowana stawka najmu w wysokości **zł/m²/m-c netto** plus podatek VAT, przy czym w związku z dużymi nakładami inwestycyjnymi w celu adaptacji lokalu pod prowadzenie w/wym. działalności wnioskuję o obniżenie stawki czynszu do wysokości **zł/m²/m-c netto** plus podatek VAT w okresie od dnia podpisania umowy do końca 2024 roku.

Kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie z dnia 09.07.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu przy **ul.** , o powierzchni **m²** z , z proponowaną stawką w wysokości **zł/m²/m-c netto** plus podatek VAT.

Na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach i na terenie BSM”, Zarząd odstępuje w części od stosowania w/wym. regulaminu, postanawiając nie ogłaszać przetargu na najem przedmiotowego lokalu. Zarząd przychyliła się do wniosku o obniżenie stawki czynszu - do wysokości **zł/m²/m-c netto** plus podatek VAT **na okres od dnia podpisania umowy najmu do końca 2024 roku.**

2. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 17.07.2024 r. w związku z pismem z 11.07.2024 r. (wpływ do BSM: 11.07.2024 r.) , w sprawie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego przy **ul.** . o powierzchni **m²**, w trybie porozumienia stron - z dniem 19.08.2024 r.

Kierując się opinią **ER** z uwagi na trudną sytuację finansową najemcy, Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku, tj. **rozwiązanie umowy najmu wyżej wymienionego lokalu użytkowego z dniem 19.08.2024 r. za porozumieniem stron, pod warunkiem spłaty ciężącego na lokalu zadłużenia do dnia 19.08.2024 r.**

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

ay

Orszan

Protokołowała:

Elżbieta Maślanka
Elżbieta Maślanka

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.)

Orszan

