

Protokół nr 17 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 31 lipca 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.”), po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 24.06.2024 r. w sprawie **ujednoczenia okresów rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla wszystkich nieruchomości w zasobach BSM**, Zarząd zaakceptował powyższe, podejmując w dniu **18.07.2024 roku** uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 156 / 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.) i § 61 pkt 11 Statutu BSM, na wniosek ER zawarty w piśmie z 24.06.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie firmom:

–
–
wykonania prac związanych z przeprogramowaniem podzielników kosztów ogrzewania nieruchomości wyszczególnionych w Załączniku nr 1 i Załączniku nr 2 do niniejszej uchwały, jak również obciążenie kosztem usługi przeprogramowania podzielników oraz kosztem zmiany okresu rozliczeniowego poszczególnych nieruchomości w wysokościach określonych w tych załącznikach.

Koszty jw. – do rozliczenia w kosztach eksploatacji nieruchomości, których dotyczą zmiany. W związku z powyższym Zarząd **poleca ER** przygotować projekt niezbędnych zmian w „Regulaminie określającym zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM” celem **przedłożenia Radzie Nadzorczej** do zatwierdzenia.

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 NI zawarty w piśmie z 22.07.2024 r., w dniu **23.07.2024 roku** Zarząd podjął decyzję o następującej treści:

Na wniosek NI (pismo z 22.07.2024 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na zakup i montaż nowej klimatyzacji do pokoju w budynku przy ul. (pomieszczenie przeznaczone na sprzęty informatyczne wymagające zachowania odpowiedniej temperatury zapewniającej ich prawidłowe funkcjonowanie), przyjmując w tym zakresie ofertę z siedzibą w (pismo z dnia 18.07.2024 r.).

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 EZ (pismo z 26.07.2024 r.) Zarząd **26.07.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 26.07.2024 r. dot. wniosku _____, z siedzibą w _____ (pismo z 26.07.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia wymiany dźwigu osobowego przy ul.

Kierując się opinią Inspektora Nadzoru ds. dźwigów osobowych -

Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie tego terminu – **do dnia 30.08.2024 r.**

Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

Wyżej wymieniona decyzja 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 (pismo z 26.07.2024 r.) Zarząd **26.07.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 26.07.2024 r. dot. wniosku _____ (pismo z 23.07.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia prac remontowych związanych z wymianą tablic elektrycznych wraz z WLZ przy ul. _____ . Zarząd **wyraża zgodę**

na przedłużenie tego terminu – **do dnia 20.09.2024 r.**

Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-1** (każdemu w swoim zakresie).

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 157 / 2024 do numeru 162 / 2024 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. 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” - w związku z uszkodzeniem instalacji deszczowej, podziemnej, Zarząd **zatwierdza** złożony przez **NA-3** przy piśmie z 17.07.2024 r. **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 16.07.2024 r., **wyrażając równocześnie zgodę na zlecenie wykonania wymiany przyłącza kanalizacji deszczowej wraz z przykanalikami oraz regulacją 2 studni przy ul. _____ z siedzibą w _____**

2. Kierując się opinią zawartą w piśmie **ER** z 30.07.2024 r. w oparciu o przeprowadzoną przez PEC Sp. z o.o. w Bytomiu analizę wykorzystania mocy, Zarząd wyraża zgodę na wystąpienie z wnioskiem o **obniżenie z dniem 01.01.2025 r.** zamówionej mocy cieplnej centralnego ogrzewania dla budynków przy ul. _____, ul. _____ oraz przy ul. _____

3. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **ER** z 17.07.2024 r., podejmując uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 163/2024

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 01.07.2024 r. wprowadziła nową taryfę dla ciepła wzrostu cen i stawek (wzrost opłat o 5,97%; nowa taryfa dla ciepła obowiązuje w rozliczeniach z odbiorcami od dnia 01.07.2024 r. do dnia 30.06.2025 r.), w oparciu o wyniki analizy kosztów stałych i kosztów zmiennych z tytułu **centralnie ciepłej wody użytkowej** w poszczególnych węzłach cieplnych, mając na celu zminimalizowanie ryzyka wystąpienia wysokich niedopłat wynikających z rozliczenia tych kosztów, Zarząd postanawia, jak niżej.

Z dniem 01.09.2024 r. Zarząd wprowadza dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych:

- **opłaty zmienne z tytułu centralnie ciepłej wody** – w wysokościach wykazanych w kolumnie nr 11 Załącznika nr 1 do niniejszej uchwały, z pominięciem węzła cieplnego dla nieruchomości przy ul. _____
- **opłata stała z tytułu centralnie ciepłej wody** – pozostaje na dotychczasowym poziomie (Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały).

4. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 25.07.2024 r. dot. zapisu zawartego w protokole numer 6/2023 z posiedzenia Zarządu odbytego w dniu 08.03.2023 r. w związku z wystąpieniem w sprawie wynajęcia części powierzchni dachu budynku przy ul. _____ pod montaż antenowej konstrukcji wsporczej - masztu.

Biorąc pod uwagę opinię Radcy Prawnego Zarząd **poleca NA-2** ponownie przesłać do współwłaścicieli ankiety.

Zarząd stwierdza równocześnie, że zgoda na montaż masztu zostanie wyrażona tylko w przypadku, gdy wszyscy współwłaściciele nieruchomości zaakceptują powyższe przedsięwzięcie.

5. W nawiązaniu do zapisu zawartego w **Ad 3 pkt 6 protokołu nr 16/2024** z posiedzenia Zarządu odbytego w dniu 17.07.2024 r., Zarząd prostuje oczywistą omyłkę dotyczącą Firmy _____, której siedziba mieści się nie w _____, lecz w związku ze zmianą, jaka nastąpiła w tej firmie w dniu 14.03.2024 r. → w _____

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

1. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 24.07.2024 r. w związku z wnioskami:

- z dnia 23.07.2024 r. (wpływ do BSM 23.07.2024 r.)
z siedzibą w Bytomiu, w sprawie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. _____ o powierzchni m^2 w trybie porozumienia stron, z dniem 31.07.2024 r. - w związku z zakończeniem prowadzenia działalności gospodarczej;
- z dnia 23.07.2024 r. (wpływ do BSM 23.07.2024 r.) _____
z siedzibą w _____ w sprawie zawarcia umowy najmu wyżej wymienionego lokalu użytkowego - z przeznaczeniem na sprzedaż artykułów przemysłowych (rozpoczęcie działalności z dniem 01.08.2024 r.; proponowana stawka $zł/m^2/m-c$ netto).

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 użytkowego przy _____.

2. Na wniosek _____ (pismo z dnia 22.07.2024 r.; wpływ do BSM: 22.07.2024 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 24.07.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy dzierżawy terenu przy ul. _____ - działka nr _____ o powierzchni użytkowej m^2 - na warunkach finansowych jak w przypadku poprzedniego dzierżawy, tj. w wysokości $zł/m^2/m-c$ netto (przeznaczenie: sprzedaż odzieży - stoisko przenośne).

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.)