

Protokół nr 21 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 25 września 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 EZ (pismo z 18.09.2024 r.) Zarząd **18.09.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 19/2024 r. z posiedzenia Zarządu odbytego 28.08.2024 r. (Ad 3 pkt 2 w związku z Decyzją PINB NR 7356. 25. 681. 24. EK z dnia 05.08.2024 r. (wpływ do BSM: 14.08.2024 r.), 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.

Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej naprawy stropu nad hydrofornia w budynku przy ul. _____ w Bytomiu firmie _____, z siedzibą w Bytomiu,** która zaproponowała 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 NM z 24.09.2024 r. w związku z wnioskiem P. _____ (wpływ do BSM: 18.09.2024 r.) w sprawie nabycia prawa odrębnej własności lokalu przy _____ (obecny status lokalu, to spółdzielcze własnościowe prawo). Do wniosku dołączona została prośba o przyspieszenia realizacji w/wym. wniosku z powodów rodzinnych.

Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie w/wym. wniosku.

2. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 19.09.2024 r. w związku z wnioskiem P. _____ (wpływ do BSM: 16.09.2024 r.) w sprawie przedłużenia terminu na złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przy ul. _____

Kierując się opinią Radcy Prawnego, o której mowa w piśmie NM, biorąc pod uwagę terminy określone w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558), Zarząd **nie wyraża zgody** na pozytywne załatwienie w/wym. wniosku (na w/wym. lokalu ciąży zadłużenie, które na dzień 18.09.2024 r. wynosiło

3. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwałę numer 188 / 2024**. Treść uchwały w aktach NM.

4. Na wniosek NM (pismo z 25.09.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:
Uchwała nr 189 / 2024

Na podstawie Uchwały nr 10/2013 Walnego Zgromadzenia BSM z dnia 25.06.2013 r. oraz „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 ogłasza przetarg na zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu, położonego w Bytomiu przy **ul. Podhalańskiej** (obecnie zgodnie z *Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów* z dnia 22.07.2024 r. „**przy ul. Zakątek**”), **oznaczonego jako działka gruntu nr 1269/9 o powierzchni 3.572,00 m²**, ujawniona w księdze wieczystej numer KAIY/00003728/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bytomiu.

Cena wywoławcza wynika z operatu szacunkowego wynosi 1.055.900,00 zł + 23% VAT. Przetarg odbędzie się w dniu **24 października 2024 r. o godzinie 12¹⁵** w sali nr 20, przy **ul. Kolejowej 1a w Bytomiu** według zasad określonych w Rozdziale XII. *Zasady przetargów na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu* „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” - z wyjątkiem dotyczącym wysokości wadium. Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 25.09.2024 r., biorąc pod uwagę wysoką wartość nieruchomości gruntowej jw., Zarząd **odstępuje od zasady zawartej w § 12 ust. 7 w/wym. regulaminu, określając wysokość wadium na kwotę 10.000,00 zł.**

Wadium należy wpłacić na konto Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w PKO BP S.A. **Oddział Bytom, numer 30 1020 2368 0000 2302 0021 8511 do dnia 21 października 2024 roku** (dzień w którym środki muszą znaleźć się na koncie BSM).

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert oraz odstąpienia od postępowania, bez podania przyczyn.

Ogłoszenie o przetargu Zarząd **poleca NM** zamieścić w „**Dzienniku Zachodnim**” oraz **NI - na stronie internetowej Spółdzielni.**

Równocześnie Zarząd **powołuje Komisję Przetargową** w składzie:

- **Anna Widlarz** - Przew. Komisji;
- **Ewa Holopa** - Sekretarz Komisji;
- **Donata Szwarczyk-Kozicka** - Członek Komisji;
- **Izabela Misterka-Fudali** - Członek Komisji;
- **Rafał Boczek** - Członek Komisji,

z udziałem Radcy Prawnego.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd zapoznał się z przesłanym drogą elektroniczną w dniu 15.09.2024 r. pismem P. . , zam. przy **ul.** (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), w sprawie odstąpienia od dochodzenia odsetek, od nieterminowo wnoszonych

opłat za w/wym. lokal, w związku ze spłatą zadłużeń zł; do zapłaty pozostały odsetki w wysokości

Kierując się opinią EW zawartą w piśmie z 17.09.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę na odstąpienie od naliczania odsetek w wysokości zł, pod warunkiem uiszczenia przez wnioskodawcę pozostałej kwoty odsetek**, o czym w/wym. poinformuje EW.

2. 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 16.09.2024 r. dot. dewastacji - spalaniem wiaty śmietnikowej podwórka gospodarczego przy ul. w Bytomiu, co wiąże się z koniecznością **zamówienia i montażu nowej wiaty śmietnikowej na w/wym. podwórku gospodarczym.**

Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie** prac jw. firmie z siedzibą w Bytomiu, która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

3. Zarząd zapoznał się z pismem NA-3 z 16.09.2024 dotyczącym wielokrotnych zalań oraz występujących zacieków w lokalach mieszkalnych przy ul.

spowodowanych uszkodzeniami (korozja, dziury) koszy i pasm nadrynnowych - i w związku z tym konieczności wykonania w trybie pilnym prac naprawczych.

Zarząd **poleca EZ** wszcząć procedury w celu wyłonienia wykonawcy, któremu na podstawie umowy zostaną zlecone przedmiotowe prace.

4. Zarząd zapoznał się z pismem z 11.09.2024 r. P. dot. utrzymania opłaty za wynajem sali w **Spółdzielczym Klubie „Relaks”** na dotychczasowym poziomie w okresie trwania umowy, tj. od 01.03.2024 r. do 31.12.2024 r.

Kierując się opinią EK-1 zawartą w piśmie z 11.09.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie w/wym. wniosku.**

5. Zarząd zapoznał się z pismem z 01.09.2024 r.

w sprawie wynajmu pomieszczenia do prowadzenia zajęć tanecznych, z możliwością użyczenia adresu **Spółdzielczego Klubu „Sezam”** do prowadzenia działalności.

Kierując się opinią EK-2, Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie w/wym. wniosku.**

6. Na wniosek E Zarząd, po zapoznaniu się z kompletem dokumentów Zarząd przyjmuje ofertę z 18.09.2024 r., z siedzibą w i **wyraża zgodę**

na zawarcie umowy dotyczącej określenia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, aktualnej wartości zobowiązań pracodawcy wobec pracowników mających na celu określenie wysokości tzw. rezerw z tytułu świadczeń wynikających z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników BSM oraz Kodeksu Pracy (odprawy emerytalne i rentowe; nagrody jubileuszowe).

Realizację powyższego Zarząd **poleca EF.**

7. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-3 z 24.09.2024 r. dot. **sprzątania II klatki schodowej w budynku przy ul. - w związku**

z wnioskiem Mieszkańców (pismo z 27.08.2024 r. - wpływ do BSM; 02.09.2024 r.), podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 190 / 2024

Na wniosek Mieszkańców (pismo z 27.08.2024 r. - wpływ do BSM; 02.09.2024 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie, poczynszy od 01 października 2024 roku, utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej) budynku przy ul. (II klatka schodowa)**

„ z siedzibą w Bytomiu, ustalając z w/wym. tytułu opłatę **w wysokości po zł/ lokal /m-c.**

Realizację uchwały Zarząd **powierza: EZ, EW, EF i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

8. Zarząd prostuje oczywistą omyłkę zawartą w zapisie zawartym w protokole nr 20/2024 z dnia 11.09.2024 r. (Ad 3 pkt 7) - dotyczącym **wyrażenia zgody na zlecenie demontażu starych okien i parapetów oraz montaż nowych - nie „dwóch”, a „siedmiu” okien z parapetami w lokalu użytkowym przy ulicy** (lokal użytkowy zajmowany przez

Realizację powyższego Zarząd zleca **EZ i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

9. Na wniosek **ER** (pismo z 24.09.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 191 / 2024

Biorąc pod uwagę prognozowany spadek temperatur powietrza, Zarząd **podjął decyzję o rozpoczęciu z dniem 30 września 2024 roku sezonu grzewczego 2024/2025 w zasobach BSM, polecając ER niezwłocznie przesłać PEC Sp. z o.o. w Bytomiu pisemny wniosek dotyczący rozpoczęcia dostarczania ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.**

Powyższe **nie dotyczy nieruchomości przy ul. Ostatniej 2 a, b, c, d**, która obsługiwana jest przez kotłownię lokalną **EC Ciepło w Chorzowie** - w której rozpoczęcie sezonu grzewczego 2024/2025 nastąpi w terminie uzgodnionym z Zarządem Wspólnot Mieszkaniowych także podłączonych do tej kotłowni.

Informację w tym zakresie Zarząd **poleca NI** zamieścić na stronie internetowej Spółdzielni.

10. Na wniosek **NT** (pismo z 24.09.2024 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na realizację przez **Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bytomiu** zadania inwestycyjnego pod nazwą: „**Dostawa ciepła w oparciu o odnawialne źródła energii do budynków przy ul. Ostatniej 2 a, b, c, d oraz ul. Świętochłowickiej 15 i 17 w Bytomiu**”, celem przyłączenia instalacji odbiorczej centralnego ogrzewania do instalacji OZE oraz montażu instalacji na dachu i w pomieszczeniu piwnicznym budynku przy **ul. Ostatniej 2 a, b, c, d** (treść oświadczenia w w/wym. zakresie w załączeniu do oryginału nin. protokołu).

11. 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** przy piśmie z 24.09.2024 r. **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 23.09.2024 r.,

W związku z pojawieniem się wycieków w piwnicy na instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy **ul. , Zarząd wyraża zgodę** na wymianę zaworów podpionowych na instalacji c.o. oraz montaż 2 dodatkowych zaworów DN 40 umożliwiających odcięcie instalacji w całym budynku.

Prace jw. Zarząd **zleca**

12. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 25.09.2024 r. w związku z awarią wodomierza zimnej wody w lokalu mieszkalnym przy ul. (wodomierz nie naliczał zużycia; wymagany był serwis wykonany przez firmę Kierując się opinią ER - z uwagi na fakt, że podczas serwisu nie stwierdzono zerwania plomb, ani ingerencji osób trzecich, nie można było także określić przyczyny awarii, Zarząd **wyraża zgodę** na zaksięgowanie kosztu wykonanego serwisu w wysokości zł w koszty nieruchomości przy ul.

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

1. Na wniosek P. (pismo z 18.09.2024 r.), kierując się opinią ER (pismo z 20.09.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni użytkowej 117,09 m² (przeznaczenie: salon kosmetyczny) z w/wym., jako osobą fizyczną nie prowadzącą działalności gospodarczej, na zaproponowanych przez wnioskodawczynię warunkach finansowych, tj.:

- od dnia zawarcia umowy do 31.10.2024 r. zł/m²/m-c netto;
- od 01.11.2024 r. do 31.12.2024 r. zł/m²/m-c netto;
- od 01.01.2025 r. zł/m²/m-c netto.

2. Na wniosek ER (pismo z 24.09.2024 r.) Zarząd **wyraża zgodę na odstąpienie w roku 2024 od wykonywania przeglądów stanu technicznego lokali użytkowych.**

Równocześnie w oparciu protokoły z przeglądów dokonanych w poprzednich latach, Zarząd **poleca Inspektorom Nadzoru z NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5:**

- przeprowadzić wizje w tych lokalach użytkowych, w których z dotąd wykonanych przeglądów wynikało, że są do wykonania zalecenia i istotne z punktu technicznego prace;
- sporządzić i dostarczyć zestawienia z danymi określonymi w załączniku do niniejszej decyzji.

Na podstawie dostarczonych przez NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 danych - ER sporządzi stosowne pisma, które zostaną skierowane do najemców lokali użytkowych.

3. Zarząd zapoznał się z pismem z 03.09.2024 r. (wpływ do BSM: 25.09.2024 r.) P.

, zam. przy ul. w Bytomiu, w sprawie wydzierżawienia terenu o powierzchni 15,08 m², usytuowanego przy ciągu garażowym, przy ul. z przeznaczeniem na kontener blaszany służący do przechowywania rzeczy.

Kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 25.09.2024 r., Zarząd **przychyla się do wniosku**, na warunkach finansowych określonych w piśmie ER, tj. stawka czynszu dzierżawy w wysokości zł/m²/m-c netto - z zastrzeżeniem, że kontener będzie wykorzystywany wyłącznie jako magazynek do przechowywania różnych przedmiotów - bez możliwości garażowania samochodu.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Zychowska

