

Protokół nr 27 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 18 grudnia 2024 r.

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu
- Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego

Przedmiotem posiedzenia Zarządu były:

- 1) Sprawy z zakresu działania Działu ds. Członkowskich, Mieszkaniowych i Nieruchomości.
- 2) Sprawy bieżące.
- 3) Sprawy dotyczące lokali użytkowych i dzierżawy terenów.

Ad 1) – NM

1. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 240 / 2024 do numeru 242 / 2024 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 06.12.2024 r. w związku z wnioskami:

- z 28.11.2024 r. P. i P. - w sprawie rozwiązania umowy na korzystanie z części korytarza przyległego do mieszkania nr przy ul. w trybie porozumienia stron z dniem 26.11.2024 r., w związku ze zbyciem lokalu jw.;
- z 03.12.2024 r. P. - w sprawie zawarcia umowy na korzystanie z części korytarza przyległego do zakupionego mieszkania jw., z dniem 27.11.2024 r.

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

3. Zarząd zapoznał się z pismami NM oraz EW z 10.12.2024 r. i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłej w dniu 06.06.2024 r. P. „, do której należało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (lokal zadłużony).

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 18.12.2024 r. w związku z wnioskiem Państwa i „, zam. przy ul. o wynajęcie pomieszczenia po zlikwidowanym zsypie, znajdującym się pomiędzy piętremi w budynku jw. Kierując się opinią NM, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji.

5. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 16.12.2024 r. w związku z wnioskiem P. „, zam. przy ul. wyrażenie zgody na wynajęcie pomieszczenia po byłym zsypie, znajdującym się pięttrze w budynku jw. Kierując się opinią NM, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji.

Ad 2) – Sprawy bieżące:

1. Po zapoznaniu się z pismami z 09.12.2024 r. NT oraz P. Inspektora Nadzoru ds. Dźwigów Osobowych – w związku brakiem środków finansowych, Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy nr 29/2/2024 r. z dnia 18.07.2024 r.** zawartej z firmą „, dotyczącej modernizacji dźwigu osobowego o numerze rejestracyjnym N3109004006 w budynku przy ul. i przeniesienie realizacji tego zadania na rok 2026.

2. Zarząd przychyliła się do wniosku **NA-1** zawartego w piśmie z 11.10.2024 r. i **wyraża zgodę** na rozszerzenie zakresu prac, o których mowa w umowie nr 25/1/2024 z dnia 22.10.2024 r. dot. przebudowy chodnika wraz z pracami towarzyszącymi i utwardzeniem terenu przy osi jezdni **ulicy** , **na działkach mienia o numerach** , **w bliskim sąsiedztwie nieruchomości przy ul.**

Powyższe podyktowane jest koniecznością wykonania nowej nawierzchni łączącej wjazd na parking przy **ul.** a jezdnią, połączenia obu nawierzchni, wyprofilowania spadku i zapewnienia odprowadzania wód opadowych.

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

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-4 PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z dnia 10.12.2024 r., **wyrażając równocześnie zgodę na wymianę zespołu napędowego na dźwigu osobowym nr rej.** , **wraz z wymianą lin nośnych** w budynku mieszkalnym przy .

4. Zarząd zapoznał się z wnioskiem zawartym w piśmie z dnia 06.12.2024 r. (wpływ do BSM: 10.12.2024 r.)

i Pracowników

ul. **w Bytomiu – i nie widzi możliwości pozytywnego załatwienia tego wniosku.**

5. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 16.12.2024 r. dot. awarii wodomierza zimnej wody w lokalu przy (wodomierz nie naliczał zużycia) i konieczności ingerencji serwisu firmy

Z uwagi na fakt, że awaria wodomierza mogła być skutkiem wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku jw., Zarząd przychyliła się do wniosku **ER**, **wyrażając zgodę** na zaliczenie kosztu wykonanego serwisu w wysokości **zł w koszty nieruchomości przy**

6. Zarząd zapoznał się z pismem **EZ** z 16.12.2024 r. w związku z wnioskiem firmy PROGRESSIO INWESTYCJE z siedzibą w Bytomiu w sprawie zmiany stawek z tytułu sprzątnięcia **klatek schodowych w budynkach wyszczególnionych w załączniku do w/wym. pisma**, podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 243 /2024

Na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zmianę począwszy od 01 stycznia 2025 r. wysokości stawek z tytułu wykonywania usług utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomościach wspólnych) przez firmę** z siedzibą w – w budynkach wyszczególnionych w załączniku do pisma **EZ** z 16.12.2024 r.,

W oparciu o w/wym. zestawienie Zarząd **poleca EW określić wysokość miesięcznych stawek opłat przypadających na każdy lokal.**

Realizację uchwały Zarząd powierza: **EW, NA-2, NA-3 i NA-5** (każdemu w swoim zakresie).

7. Zarząd zapoznał się z pismem **FZ** z 16.12.2024 r. dot. wniosku
 , z siedzibą w (pismo z 29.11.2024 r.) w sprawie wyrażenia zgody
 na zmianę terminu zakończenia prac związanych z wymianą drzwi do lokalu handlowo-
 usługowego przy (umowa nr 40/4/2024) ze względu na wydłużony
 czas oczekiwania na produkcję i dostawę stolarki i **wyraża zgodę** na przedłużenie tego terminu
 – do dnia **31.03.2025 r.**

Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

8. Po zapoznaniu się z pismem **EZ** z 16.12.2024 r. dot. wniosku
 , z siedzibą w (pismo z 03.12.2024 r.; wpływ do BSM: 04.12.2024 r.)
 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia prac związanych z wymianą
 pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku przy **ul.** (pion mieszkań **ni**
 , zgodnie z umową nr 23/1/2024) ze względu na problemy z umówieniem terminów
 z Lokatorami i **wyraża zgodę** na przedłużenie tego terminu – do **31.03.2025 r.**

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

9. 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”, złożonych przez **EZ** przy piśmie
 z 16.12.2024 r. (realizacja polecenia zawartego w protokole **nr 21/2024** z posiedzenia Zarządu
 odbytego w dniu 25.09.2024 r. - Ad 3 pkt 3).

Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie Firmie** w trybie pilnym wykonania prac
 naprawczych mających na celu usunięcie przyczyn i skutków wielokrotnych zalań lokali
 mieszkalnych w budynku przy **ul.** spowodowanych uszkodzeniami
 (korozja, dziury) koszy i pasm nadrynnowych.

10. 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”, złożonych przez **EZ** przy piśmie
 z 16.12.2024 r. (realizacja polecenia zawartego w protokole **nr 24/2024** z posiedzenia Zarządu
 odbytego w dniu 06.11.2024 r. - Ad 3 pkt 2).

Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie Firmie** wykonanie
 remontu klatki schodowej w budynku przy **ul.**

11. Na wniosek **EW** (pismo z 03.12.2024 r.) i w nawiązaniu do ogłoszeń, które 20.11.2024 r.
 ukazały się na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych nieruchomości Spółdzielni, Zarząd
 podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 244 / 2024

Na podstawie: art. 4 Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity
 Dz. U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu BSM oraz decyzji nr GL/RZT.70.126.2023
 z 19.12.2023 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zatwierdzającej zmianę
 taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie
 Gminy Bytom, na okres 3 lat, **Zarząd poleca przyjąć do rozliczeń należności z tytułu**
dostarczania wody i odprowadzania ścieków nową cenę jednego m³ – z dniem
05 stycznia 2025 roku - w łącznej wysokości 21,03 zł/m³ (wzrost w stosunku do poprzedniej
 ceny o 0,82 zł/m² – w tym: za dostarczoną wodę 8,16 zł/m³ brutto; za odprowadzanie ścieków
 12,87 zł/m³ brutto).

12. W nawiązaniu do Uchwał nr 226/2024 z 20.11.2024 r. i nr 230/2024 z 27.11.2024 r., na wniosek EW (pismo z 03.12.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 245 / 2024

Na podstawie: art. 4 Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558), § 61 pkt 11 Statutu BSM w związku z końcem okresu trwałości baterii podzielników kosztów ogrzewania w budynkach przy ulicach: _____ (ilość podzielników 192 szt.); _____ (170 szt.); _____ (71 szt.); _____ (46 szt.), po zakończeniu wymiany Zarząd wprowadza opłatę z tytułu wymiany podzielników w w/wym. budynkach, w wysokości _____ **zł/sztukę brutto, co w przeliczeniu na 12 miesięcy daje stawkę w wysokości _____ zł/szt./miesiąc.** Wykonanie uchwały Zarząd powierza: ER, EW i EF (każdemu w swoim zakresie).

13. Na wniosek EW (pismo z 10.12.2024 r.), , Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 246 / 2024

Na podstawie § 29 ust. 2 „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale” Zarząd **odstępuje od obciążenia połową odsetek ustawowych naliczonych w wysokości _____ zł**, za opóźnienia we wnoszeniu opłat za garaż przy ul. _____, do którego spółdzielcze własnościowe prawo posiadają P. _____ (Członek BSM) i P. _____ – **pod warunkiem uiszczenia pozostałej kwoty odsetek (do zapłaty pozostaje kwota _____ zł)**, o czym posiadaczy prawa poinformuje EW.

14. a wniosek EW (pismo z 10.12.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 247 / 2024

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu, na wniosek EW (pismo z 10.12.2024 r.) w związku:

- ze zgonem dłużnika - P. _____, która posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. _____, a tym samym umorzeniem egzekucji komorniczej;
- działem czynnym i biernym spadku przeprowadzonym przez spadkobiercę Gminę Bytom, gdzie dział bierny obejmuje należności w wysokości _____ zł na rzez _____

Zarząd wyraża zgodę na:

- 1) wysięgowanie w pozostałe koszty operacyjne należności bieżących w kwocie _____ zł;
- 2) wykorzystanie odpisów aktualizujących należności w kwocie _____ zł;
- 3) odstąpienie od dochodzenia odsetek ustawowych w kwocie _____ zł;
- 4) odstąpienie od dochodzenia kosztów sądowych w kwocie _____ zł;
- 5) odstąpienie od dochodzenia kosztów komorniczych w wysokości _____ zł.

Ad 3) – Sprawy dot. lokali użytkowych i dzierżawy terenów

1. Na wniosek _____ (pismo z dnia 04.12.2024 r.; wpływ do BSM: 05.12.2024 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 06.12.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie umów dzierżawy pod nośniki reklamowe w Bytomiu, przy ulicach:

- _____ - na okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. ze stawką czynszu w wysokości _____ zł/m-c netto;
- _____ - na okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. ze stawką czynszu w wysokości _____ zł/m-c netto.

2. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 11.12.2024 r. w związku z wnioskami z dnia 09.12.2024 r. (wpływ do BSM 09.12.2024 r.):

- z siedzibą w Bytomiu, w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu przy ul. o powierzchni m^2 , w trybie porozumienia stron, z dniem 31.12.2024 r., w związku z zakończeniem prowadzenia działalności gospodarczej przez **P.**
- **P.** w sprawie zawarcia umowy dzierżawy terenu o powierzchni m^2 ; na terenie jw. posadowiony jest kiosk, będący własnością **P.** wnioskodawca pragnie zawrzeć ze Spółdzielnią umowę jako osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej - **od dnia 01.01.2025 r.**

Kierując się opinią **ER** Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosków jw., na zaproponowanych przez w/wym. warunkach finansowych ($zł/m^2/m-c$ netto), począwszy **od dnia 01.01.2025 r.**

3. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 10.12.2024 r. w związku z wnioskami z dnia 05.12.2024 roku (wpływ do BSM 05.12.2024 r.):

- z siedzibą w w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu przy ul. o powierzchni m^2 oraz umowy dzierżawy terenu przy ul. o powierzchni m^2 - w trybie porozumienia stron, **z dniem 31.12.2024 r.:**
- z siedzibą w w sprawie zawarcia z dniem 01.01.2025 r. umowy dzierżawy terenu przy ul. o powierzchni m^2 - **ze stawką $zł/m^2/m-c$ netto** oraz umowy dzierżawy terenu przy ul. o powierzchni m^2 - **ze stawką $zł/m^2/m-c$ netto.**

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

4. Zarząd zapoznał się z punktem 1 pisma **ER** z 17.12.2024 r. dot. wniosku z 11.12.2024 r. w sprawie włączenia dodatkowej powierzchni użytkowej m^2 (powierzchnia wydzielona z obecnie wolnego lokalu) do powierzchni wynajmowanego lokalu użytkowego przy ul. która obecnie wynosi m^2 , na takich samych warunkach finansowych.

Kierując się opinią **ER**, Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosku.**

Tym samym powierzchnia lokali użytkowych po wprowadzeniu zmian jw., to:

- lokal użytkowy przy ul. - m^2 ;
- lokal użytkowy przy ul. - m^2 .

5. Zarząd zapoznał się z punktem 2 pisma **ER** z 17.12.2024 r. dot. wniosku z 09.12.2024 r. - wpływ do BSM 12.12.2024 r. w sprawie wyrażenia

zgody na podnajem wynajmowanych obecnie dwóch lokali użytkowych mieszczących się przy ul. - o powierzchni m^2 oraz przy ul.

- o powierzchni m^2 firmie, która będzie prowadzić działalność o takim samym charakterze - żłobki.

Kierując się opinią **ER**, Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosku**, przy czym stroną umowy nadal pozostaje firma. Najemca odpowiada za działania lub zaniechania podnajemcy, jak za własne.

6. Zarząd zapoznał się z punktem 3 pisma ER z 16.12.2024 r. dot. wniosku z 16.12.2024 r. - wpływ do BSM 16.12.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na podnajem części lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni m² przez inne podmioty prowadzące działalność o takim samym charakterze jak wnioskodawca. Kierując się opinią ER, Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosku** i podnajem lokalu na prowadzenie działalności kosmetycznej, przy czym stroną umowy nadal pozostaje firma Najemca odpowiada za działania lub zaniechania podnajemcy, jak za własne.

7. Zarząd zapoznał się z punktem 4 pisma ER z 16.12.2024 r. dot. wniosku z 16.12.2024 r. - wpływ do BSM 16.12.2024 r. P. w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni m², z przeznaczeniem na salon groomerski.

Kierując się opinią ER, Zarząd **wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosku** i zawarcie umowy najmu z P. jako osobą fizyczną w związku z faktem, iż w/wym. zobowiązała się do założenia działalności gospodarczej **do dnia 31.03.2025 r.** na następujących warunkach finansowych:

- od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. zł/m²/m-c netto;
- od 01.04.2025 r. zł/m²/m-c netto.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Zychowska

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.)