

Protokół nr 26 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 04 grudnia 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.”), na wniosek NA-1 (pismo z 25.11.2024 r.) Zarząd **26.11.2024 r.** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 229 / 2024

Na podstawie: § 21 ust. 3 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, w związku z § 4 ust. 2 **INSTRUKCJI OKREŚLAJĄCEJ ZASADY KORZYSTANIA Z PARKINGU PŁATNEGO - NIESTRZEŻONEGO (ZAMKNIĘTEGO), PRZY UL. GEN. GROTA ROWECKIEGO W BYTOMIU Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jw.**, Zarząd **zatwierdza ANEKS NR 2 do INSTRUKCJI jw.** – w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

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 obiegiem, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), Zarząd **27.11.2024 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 230 / 2024

Zgodnie z pismem ER z 14.11.2024 r. – Zarząd **prostuje oczywistą omyłkę pisarską zawartą w uchwale numer 226/2024** (protokół z posiedzenia Zarządu BSM nr 25/2024 odbytego w dniu 20.11.2024 r.): → Koszt wymiany jednego podzielnika (demontaż starych i montaż nowych – Radio 4 oraz montaż plomb zatraskowych na powrotach opomiarowanych grzejników), o którym mowa w w/wym. uchwale, to kwota **zł netto za sztukę plus 8% VAT.**

Pozostałe postanowienia Uchwały nr 226/2024 z 20.11.2024 r. pozostają bez zmian.

Wyżej wymieniona uchwała 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 02.12.2024 r. w związku z pismami:

- z 13.11.2024 r. (data wpływu do BSM: 13.11.2024 r.) P.
- w sprawie rozwiązania umowy na korzystanie z części korytarza przyległego do mieszkania nr przy ul. , w trybie porozumienia stron z dniem 31.10.2024 r. - w związku ze zbyciem lokalu jw.;
- z 15.11.2024 r. (data wpływu do BSM: 19.11.2024 r.) P.
zam. przy ul. - w sprawie zawarcia umowy na korzystanie z części korytarza przyległego do tego mieszkania

Kierując się opinią NM Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy w trybie porozumienia stron z P. , z dniem 31.10.2024 r. i zawarcie umowy na korzystanie z zabudowanej części korytarza z P.**

2. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 26.11.2024 r. w związku z wnioskiem P. (wpływ do BSM 20.11.2024 r.) w sprawie nabycia prawa odrębnej własności lokalu przy ul. (obecny status lokalu, to spółdzielcze lokatorskie prawo). Do wniosku dołączona została prośba o przyspieszenia realizacji w/wym. wniosku. Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie w/wym. wniosku.

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 27.11.2024 r. i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłym P. , do którego należało prawo odrębnej własności lokalu przy ul. (lokal zadłużony).

4. Na wniosek NM (pismo z 02.12.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 231 / 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 Komisji Przetargowej z 28.11.2024 r. i w związku z tym, że do przetargu na lokal mieszkalny numer przy ul. nie przystąpiła żadna osoba, uznaje w/wym. przetarg za nie doszły do skutku. Równocześnie Zarząd ogłasza kolejny przetarg.

Ponadto na podstawie § 12 ust. 19 w/wym. Regulaminu Zarząd **wyraża zgodę na obniżenie wartości rynkowej lokalu o 10%** (3 bezskuteczne przetargi) z wartości rynkowej wynoszącej zł, tj. o kwotę zł. Tym samym w kolejnym przetargu kwota wywoławcza wartości rynkowej lokalu wyniesie zł. Realizację uchwały Zarząd powierza NM.

5. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 28.11.2024 r. i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłej w dniu 04.05.2024 r. P. , która była właścicielem mieszkania (do dnia 31.03.2017 r.) lokalu mieszkalnego przy ul. w Bytomiu. Do spłaty pozostają nakazy zapłaty dochodzone na drodze egzekucji komorniczej: Km , Km , Km - na kartotekach finansowych kwoty: zł; zł, zł.

6. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 232 / 2024 do numeru 236 / 2024 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

7. Na wniosek NM (pismo z 02.12.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 237/2024

Na podstawie Uchwały nr XI/86/24 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25.11.2024 r. w sprawie wypowiedzenia obowiązującej dotychczas wysokości **opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek gruntu nr** _____ **oraz** _____ **położonych przy ul.** _____ **i przy ul.** _____, Zarząd przyjmuje do rozliczeń nową wysokość podatku od nieruchomości.

Tym samym w związku z faktem, iż na części działek nr _____ i _____ zlokalizowany jest parking osiedlowy (powierzchnia parkingu przyjęta do opodatkowania 2500,00 m²), dotychczasowa opłata roczna za parking, która wynosiła 804,50 zł, obecnie według nowej wartości gruntu - wyniesie _____ zł (przed aktualizacją cena 1 m² gruntu wynosiła _____ zł, obecnie _____ zł).

Ponadto Uchwała Rady Miejskiej w Bytomiu nr XI/86/24 z 25.11.2024 r. zmienia wysokość stawek podatku od nieruchomości. W związku z powyższym opłata z tego tytułu dla parkingu wzrośnie w 2025 r. o _____ zł. **łącznie opłata roczna za parking wzrośnie o _____ zł; zmieniona zostanie także wysokość stawek podatku od nieruchomości, które wzrosną w 2025 roku o około 3%.**

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Na podstawie § 3 ust. 7 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo – budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM”, Zarząd zapoznał się z informacjami **Kierowników NA-1, NA-2, NA-3, NA-4, NA-5, NO oraz NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zleczone w trybie z *wolnej ręki*, **w listopadzie 2024 r.**, w ramach uprawnień wynikających z § 3 ust. 5 w/wym. regulaminu. Zarząd **akceptuje powyższe i wykazy te kieruje do EZ.**

2. Zarząd zapoznał się z dokumentami załączonymi do pisma NP z 30.11.2024 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w listopadzie 2024 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

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** przy piśmie z 26.11.2024 r. **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 14.11.2024 r. (dot. zmiany zakresu prac i wartości robót związanych z przebudową kanalizacji sanitarnej przy ul. _____), **wyrażając równocześnie zgodę na zawarcie aneksu do Umowy nr 23/4/2024** z dnia 05.07.2024 r., zawartej z _____, z siedzibą w _____

4. 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 26.11.2024 r. **PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 04.11.2024 r. (dot. wykonania awaryjnej wymiany poziomów kanalizacji sanitarnej biegnących w piwnicy budynku wielorodzinnego przy _____)

; całkowita wymiana rur kanalizacyjnych żeliwnych na rury PVC),
wyrażając równocześnie zgodę na zawarcie umowy z ,
 z siedzibą w

5. Na wniosek **NA-2** (pismo z 04.12.2024 r.) - w związku z dużą ilością zgłoszeń dotyczących niedogrzanania budynków zasilanych w ciepło z wymiennika przy ul. Rostkowskiego (m. in. z budynków przy ulicach:),
 Zarząd **poleca ER udostępnić NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 oraz NT** w formie elektronicznej umów zawartych z **PEC Sp. z o.o. w Bytomiu** w sprawie dostarczania ciepła do budynków, a także innych ustaleń zawartych z w/wym. przedsiębiorstwem.

6. Na wniosek **NA-2** (pismo z 03.12.2024 r.) w związku z wnioskiem większości Mieszkańców budynku przy ul. , w sprawie **zlecenia sprzątnia**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 238 / 2024

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 22.10.2024 r.; wpływ do BSM 29.10.2024 r.), 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” i po zapoznaniu się z kompletem pozostałych dokumentów, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku** (nieruchomości wspólnej) , z siedzibą w
 – w budynku przy ul.), **począwszy od 01 stycznia 2025 r., ustalając z wyżej wymienionego tytułu opłatę w wysokości po** zł/lokal /m-c.
 Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW, EF, EZ i NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

7. Na wniosek **NA-2** (pismo z 03.12.2024 r.) w związku z wnioskiem większości Mieszkańców budynku przy ul. , w sprawie **zlecenia sprzątnia**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 239 / 2024

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 16.10.2024 r.; wpływ do BSM 16.10.2024 r.), 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” i po zapoznaniu się z kompletem pozostałych dokumentów, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku** (nieruchomości wspólnej) , z siedzibą w
 – w budynku przy ul. , **począwszy od 01 stycznia 2025 r., ustalając z wyżej wymienionego tytułu opłatę w wysokości po** zł/lokal /m-c.
 Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW, EF, EZ i NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

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

1. Na wniosek **Firmy** (pismo z 21.11.2024 r., wpływ do BSM 25.11.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni użytkowej **m²**, z przeznaczeniem na biuro rachunkowe, przyjmując zaproponowane przez w/wym. stawki czynszu najmu, tj. w wysokości:

- **zł/m²/m-c netto** – w okresie pierwszych trzech miesięcy trwania umowy;
- **zł/m²/m-c netto** – począwszy od czwartego miesiąca trwania umowy.

2. Na wniosek (pismo z 27.11.2024 r., wpływ do BSM 27.11.2024 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego **przy ul.** o powierzchni użytkowej **m²** (kiosk przejęty po eksmisji), z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze – magazyn, przyjmując zaproponowaną przez w/wym. stawkę czynszu najmu w wysokości **zł/m²/m-c netto**.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:

Bożena Żychowska

Rozdzielnik:

NO (Nie)

NA-1

NA-2

NA-3

NA-4

NA-5

NM

NT

NI

EF

ER

EW

EZ

NO (oryg. Prot.)

