

Protokół nr 4 / 2025
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 25 lutego 2025 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 NT+EZ Zarząd **12 lutego 2025 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismem z 14.02.2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy numer 18/1/2024 z 18.07.2024 r. – wymiana dźwigu osobowego w budynku przy ul. Orzegowskiej 22.

Kierując się opinią Inspektora Nadzoru ds. dźwigów osobowych – w związku z koniecznością wykonania dodatkowych robót budowlanych, Zarząd **wyraża zgodę na przedłużenie tego terminu – do dnia 21.03.2025 r.**

Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NT+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. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 19.02.2025 r. dot. wniosku P. i P. w sprawie nabycia prawa odrębnej własności lokalu przy ul. w Bytomiu wraz z wnioskiem o przyspieszenie realizacji wniosku (obecny status lokalu, to spółdzielcze własnościowe prawo). Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie w/wym. wniosków.

2. Na wniosek Państwa , kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 24.02.2025 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy o korzystanie z zabudowanej części korytarza przyległego do mieszkania numer przy pl. w Bytomiu (lokal nabyty przez w/wym. w dniu 14.02.2025 r.).

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem P. zam. przy ul. (pismo z 07.02.2025 r.; wpływ do BSM: 13.02.2025 r.) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym pomiędzy V i VI piętrem.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 24.02.2025 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji.**

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 18.02.2025 roku i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania sądowego zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłym P, który był posiadaczem prawa odrębnej własności lokalu przy ul. (lokal zadłużony).

5. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 42 / 2025 do numeru 48 / 2025 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

Ad 2) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 19.02.2025 r. dot. realizacji Polecenia nr 3/2021 N z 26.08.2021 r. w sprawie stosowania **procedur mających na celu weryfikację i ustalenie sposobu usunięcia nieprawidłowości w odczytach wodomierzy** - w tym z wykazem adresów lokali, w których wodomierze nie wykazały zużycia w II półroczu 2024 r., w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego (w: NA-1 - 26 mieszkań; w NA-2 - 89; w NA-3 - 53; w NA-4 - 60; w NA-5 - 15).

Zarząd **wyraża zgodę** na kontynuowanie działań kontrolnych w sposób opisany w piśmie ER, **polecając dalszą weryfikację danych przez NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 oraz przekazanie informacji o dokonanych ustaleniach do ER - w terminie do 15.05.2025 r.**

Do omówienia w/wym. zagadnień Zarząd powróci po tym terminie.

2. 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 NA-2 i NA-5 wraz z pismem z 12.02.2025 r. dot. **wykonania przeglądów przeciwpożarowych wyłączników prądu w zasobach NA-2 i NA-5 wg wykazu**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, z siedzibą w Bytomiu.

3. Zarząd zapoznał się z pismem EW z 20.02.2025 r. Na podstawie § 16 ust. 1 pkt 1.1. Statutu BSM (cyt.: „Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek: śmierci osoby fizycznej /.../” oraz w związku z koniecznością sporządzenia protokołu opisującego stan faktyczny lokalu mieszkalnego w Bytomiu przy pl. do którego spółdzielcze lokatorskie

prawo należało do zmarłej w dniu 30.08.2023 r. Pani (wygaśnięcie prawa do lokalu z dniem zgonu), Zarząd **przychyla się do wniosku EW, wyrażając zgodę** na wymianę zamka w drzwiach wejściowych do w/wym. lokalu. Zgodnie z posiadanymi informacjami Pani użytkowała w/wym. mieszkanie samodzielnie; po zgodnie nie nastąpiło protokolarne przekazanie lokalu do Spółdzielni. W ciągu dwunastu miesięcy od daty zgonu nie zgłosiły się osoby bliskie.

Na lokalu ciąży zadłużenie w wysokości **10.342,53 zł.**

4. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 20.02.2025 r. dot. rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania lokalu przy ul. w Bytomiu za okres od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r., podejmując uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 49 / 2025

Na podstawie § 15 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3 „Regulaminu określającego zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody

użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM”, kierując się opinią **ER** zawartą w piśmie z 20.02.2025 r., Zarząd **poleca rozliczyć koszty zmienne centralnego ogrzewania lokalu przy ul. w Bytomiu za okres od 01.09.2023 r. do 31.12.2024 r.:**

- za okres **od 01.09.2023 r. do 26.11.2023 r.** - według maksymalnego zużycia w lokalu (zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 1 regulaminu jw. - w związku z faktem, iż użytkownik odmówił/ nie udostępnił lokalu do zamontowania lub wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalu);
- za okres **od 27.11.2023 r. do 06.11.2024 r.** - według średniego zużycia w nieruchomości przy ul., w przeliczeniu na m² (godnie z § 15 ust. 2 regulaminu jw.);
- za okres **od 07.11.2024 r. do 31.12.2024 r.** - na podstawie wskazań podzielnika kosztów c.o. (nr podzielnika: 32428610).

5. Na wniosek **EW** (pismo z 11.02.2025 r.), ze względu na rozbieżność interpretacji przepisów, Zarząd zwraca się do **Kancelarii Radcy Prawnego Jolanta Tyczyńska** oraz do **Kancelarii Radcy Prawnego dr hab. M. Pawelczyk** o opinię dot. zasad rozliczenia właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomościach, które na mocy podjętych uchwał dokonały zmiany sposobu zarządzania, tworząc wspólnoty mieszkaniowe z tytułu opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego.

6. W nawiązaniu do wyrażonej zgody na zlecenie **wykonania modernizacji instalacji domofonowej przy ul.** (Protokół numer 23/2024 z 23.10.2024 r. - Ad 3 pkt 3), na wniosek **EF+NA-2 (PROCERUDY OBIEGU DOKUMENTÓW /.../)**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 50 / 2025

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 558) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów instalacji domofonowej w budynku przy ul. ul. klatka w wysokości po 27,04 zł/lokal/m-c, począwszy od 01 marca 2025 r., przez okres 12 miesięcy.**

Informację w tym zakresie posiadaczom praw do lokali w w/wym. nieruchomości **przekaze EW**, przesyłając nowe naliczenia opłat za lokale.

Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW i NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

7. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 21.02.2025 r. Z uwagi na przeprowadzone prace termomodernizacyjne w budynkach przy **ulicach i przy**, których efektem są zmiany w energetyce cieplnej nieruchomości, zachodzi konieczność przeliczenia współczynników korygujących LAF dla poszczególnych lokali.

Kierując się opinią **ER** Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie**

..... wykonania prac związanych z opracowaniem współczynników LAF dla nieruchomości przy ul. (3.710,00 zł netto plus 23% VAT - 53 lokale) oraz przy ul. (3.080,00 zł netto plus 23% VAT - 44 lokale).

8. 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 wraz z pismem przez **NA-3** dot. **wykonania remontu i wymiany urządzeń zabawowych stanowiących wyposażenie placu zabaw przy ul. Adamka 22 - 28**, Zarząd **zatwierdza PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 18.02.2025 r., **wyrażając równocześnie zgodę na zlecenie prac jw.**

Dokumenty jw. Zarząd kieruje do EZ, celem sporządzenia stosownej umowy.

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

1. Na wniosek P. , dzierżawcy terenu przy ul. Zabrzeńskiej – działka numer 1610/8 o powierzchni 31,60 m² (pismo z 19.02.2025 r.; wpływ do BSM 19.02.2025 r.), kierując się opinią ER zawartą w piśmie z 21.02.2025 r., Zarząd wyraża zgodę na ~~poddanie~~ w/wym. terenu , z przeznaczeniem na sprzedaż pieczywa.

2. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 18.02.2025 r. w związku z wnioskiem P. w sprawie przesunięcia terminu rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej (przewidywany czas rozpoczęcia działalności 30.06.2025 r.) i przedłużenie obniżonej stawki czynszu najmu lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni 47,18 m² na okres kolejnych 3 miesięcy, tj. od 01.04.2025 r. do 30.06.2025 r. z uwagi na przedłużającą się procedurę związaną z otrzymaniem dotacji na otwarcie pierwszej działalności gospodarczej. Kierując się opinią ER, Zarząd wyraża zgodę na:

- obniżenie stawki czynszu z tytułu umowy najmu do wysokości 17,00 zł/m²/m-c netto na okres od 01.04.2025 r. do 30.06.2025 r.;
- przesunięcie terminu rozpoczęcia przez w/wym. prowadzenia działalności gospodarczej na 30.06.2025 r.

3. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 21.02.2025 r. w związku z wnioskami:

- z dnia 19.02.2025 r. (wpływ do BSM 19.02.2025 r.) w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu przy ul. o powierzchni 32,60 m² w trybie porozumienia stron, z dniem 28.02.2025 r.;
- z dnia 19.02.2025 r. (wpływ do BSM 19.02.2025 r.) P. w sprawie zawarcia umowy dzierżawy wyżej wymienionego terenu, w związku z zakupem kiosku, który posadowiony jest na tym terenie.

Kierując się opinią ER Zarząd wyraża zgodę na pozytywne załatwienie wniosków jw., tj.:

- rozwiązanie umowy dzierżawy terenu jw. z l w trybie porozumienia stron - z dniem 28.02.2025 r.;
- zawarcie umowy na dzierżawę w/wym. terenu z P. - od dnia 01.03.2025 r., ze stawką 9,73 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.)