

Protokół nr 3 / 2021
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 08 lutego 2021 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 EZ (pismo z 25.01.2021 r.), Zarząd **26 stycznia 2021 r.** podjął decyzje o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z wnioskami:

- P.U. „AGAS” Krystyna Głowniak z siedzibą w Katowicach (dot. NA-3);
- Zakład Usługowy Konserwacja Terenów Zielonych Jacek Wieczorek, z siedzibą w Bytomiu (dot. NA-1, NA-2, NA-4 i NA-5)

w sprawie wzrostu stawek za sprzątanie powierzchni nieruchomości, pielęgnacji terenów zielonych oraz usuwania skutków zimy realizowanych w zasobach BSM przez te firmy.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji (notatka ze spotkania z 21.01.2021 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie aneksów do umów (wzrost stawek wynagrodzeń w w/wym. zakresie o **%**, **począwszy od 01 stycznia 2021 r.**).

Wyżej wymieniona decyzja 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.”), na wniosek EZ (pismo z 25.01.2021 r.), Zarząd **26 stycznia 2021 r.** podjął decyzje o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z wnioskami:

- Firma Przemysłowo-Budowlana LECHBUD Leszek Dziub z siedzibą w Bytomiu;
 - LIKPOL Spółka z o.o. Bartosz Dąbrowski z siedzibą w Bytomiu;
 - Zakład Instalacji Sanitarnych wod.-kan., c.o., gaz. Piotr Ledwoch z siedzibą w Bytomiu;
 - Przedsiębiorstwo Robót Ogólnobudowlanych BUDO-SERVIS, z siedzibą w Bytomiu.
- w sprawie podwyższenia stawek za realizowane przez te firmy w zasobach BSM usługi konserwacji i napraw bieżących.

W wyniku negocjacji (notatki ze spotkań odbytych 21.01.2021 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie aneksów do umów (wzrost stawek o %, **począwszy od 01 stycznia 2021 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 25.01.2021 r.), Zarząd **26 stycznia 2021 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z pismami EZ z 25.01.2021 r. oraz NT z 20.01.2021 r.) dot. montażu dwóch nowych dźwigów osobowych w budynku przy ul. **Chorzowskiej 12a**, których serwis będzie prowadzony w okresie gwarancyjnym, zgodnie z umową, przez firmę „SCHINDLER”. W związku z powyższym Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie aneksu do umowy na konserwację dźwigów osobowych prowadzoną w zasobach BSM przez firmę **MO-RE-KO Spółka z o.o.** (pomniejszenie wartości usług o w/wym. dwa dźwigi osobowe, począwszy od 01 stycznia 2021 r.).

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 02.02.2021 r. dotyczącą analizy gospodarki lokalami mieszkalnymi za 2020 r.

Zgodnie z PLANEM PRACY RN BSM NA 2021 ROK (realizacja procedur przetargowych) materiał jw. Zarząd **kieruje do Rady Nadzorczej**.

2. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 02.02.2021 r. w związku z wnioskiem P. _____, zam. przy ul. _____ dot. przedłużenia terminu zdania lokalu jw. do Spółdzielni.

Biorąc pod uwagę posiadane przez w/wym. zadłużenie wobec Spółdzielni oraz wydany wyrok orzekający eksmisję, Zarząd **przychyla się do wniosku** _____, **wyrażając zgodę** na przedłużenie terminu przekazania lokalu do Spółdzielni z 31.01.2021 r. do dnia 28.02.2021 r.

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 04.02.2021 r. P. _____, zam. przy ul. _____ w sprawie wyrażenia zgody na zabudowę części korytarza przylegającego bezpośrednio do mieszkania jw. (zgodę wyraziło 18 współwłaścicieli nieruchomości).

Kierując się opinią NT oraz NB, Zarząd **przychyla się do wniosku P.** _____ **i wyraża zgodę** na zamontowanie dodatkowych drzwi zewnętrznych do lokalu mieszkalnego nr _____ we wskazanej lokalizacji - pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przez NT i NB, o czym wnioskodawczynię poinformuje NM.

4. Na wniosek NM (pismo z 02.02.2021 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 12 / 2021

Na podstawie § 61 pkt 4 Statutu BSM, na wniosek NM, Zarząd **wyraża zgodę na spisanie w pozostałe przychody operacyjne** nie podjętych w 2017 roku udziałów członkowskich w łącznej wysokości zł oraz kwoty zł z tytułu nie podjętej nadpłaty po rozliczeniu opłat za garaż - według wykazu stanowiącego załącznik do oryginału niniejszego protokołu oraz przechowywany w NM i EF.

5. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 13 / 2021 do numeru 16 / 2021 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

6. Na wniosek NM zawarty w piśmie z 02.02.2021 r., przy zachowaniu niezbędnych obostrzeń sanitarnych, Zarząd **wyraża zgodę** na zorganizowanie przetargu na ustanowienie praw do lokali mieszkalnych przy ulicach:

- Zabrzańskiej ,
- Zabrzańskiej ,
- Matejk ,
- Adamka .

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, NI oraz NO** zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zlecone w trybie *z wolnej ręki, w styczniu 2021 r.*, w ramach uprawnień wynikających z § 3 ust. 5 w/wym. regulaminu. Zarząd **akceptuje powyższe i wykazy te kieruje do EZ.**

2. Po zapoznaniu się z pismem z 19.01.2021 r. **KOZBUD GROUP Sp. z o.o.** dot. częściowego rozliczenia przedmiotu umowy nr 117/3/2020 z 07.12.2020 r. („*Wymiana pionów wod.-kan. kuchennych i łazienkowych wraz z podejściami do urządzeń w budynku mieszkalnym przy ul. Adamka 24 A -H*”) - w związku z brakiem zgody na wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych w części mieszkań, kierując się opinią EZ (pismo z 29.01.2021 r.), Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie stosownego aneksu do w/wym. umowy.

3. Na wniosek EZ (pismo z 03.02.2021 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 17 / 2021

Na podstawie § 3 ust. 3 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonywanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM” w związku z obowiązującym zakazem organizowania przetargów (Komunikat nr 12/2020 Zespołu ds. przeciwdziałania COVID-19 z 28.10.2020 r.), mając na uwadze potrzebę realizowania robót objętych PLANEM REMONTÓW NA ROK 2021, po zapoznaniu się z kompletem dokumentów (zapytania ofertowe), Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania remontu balkonów:**

- przy ul. Wyzwolenia 14 - 20 – FHU HEBDA, z siedzibą w Tylmanowej;
- przy ul. Wyzwolenia 30 - 38 – Firmie SEGURO Sp. z o.o., z siedzibą w Bytomiu.

4. Na wniosek **NO** – pismo z 08.02.2021 r., Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 18 / 2021

Na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 4.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1070 z późniejszymi zmianami), w oparciu o:

- przeciętne wynagrodzenie miesięczne w gospodarce narodowej w **II półroczu 2018 r.** ($4.134,02 \text{ zł} \times 37,5\% = 1.550,26 \text{ zł/etat}$);
- przeciętne zatrudnienie w BSM w 2020 roku wynoszące **89,23 et.**,

Zarząd **ustala PLANOWANY ODPIS NA ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH NA 2021 ROK w wysokości 138.329,70 zł**, według sporządzonego przez **NO** w w/wym. zakresie zestawienia, stanowiącego załącznik do oryginału niniejszej uchwały oraz przechowywanego w **NO** i w **EF**.

5. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy **KARCIE ZLECENIA** 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-3** dot. konieczności **wykonania naprawy instalacji odgromowej** (adresy wg załącznika), Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj. „**PROGRESSIO**” Marta Kosińska, z siedzibą w Bytomiu.

6. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **ER** z 01.02.2021 r. w związku z przesłanym drogą elektroniczną wnioskiem **P.** dotyczącym korekty rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych przy **i przy ul.**

Z uwagi na kilkukrotne wnioskowanie przez w/wym. o zmianę sposobu rozliczania kosztów c.o. z m² na podzielniki kosztów oraz ze względu na fakt, iż w w/wym. mieszkaniach są zamontowane podzielniki kosztów c.o. (odczyty przesłane przez firmę ISTA POLSKA Sp. z o.o.) a nieruchomości / węzły są rozliczane z podzielników), Zarząd **wyraża zgodę na wykonanie korekty rozliczeń.**

W piśmie kierowanym do **P.** Zarząd **poleca ER** ponownie wyjaśnić podstawę rozliczeń kosztów c.o. wraz z poinformowaniem o braku możliwości indywidualnej zmiany sposobu rozliczania w tym zakresie.

7. Po zapoznaniu się Zarząd przyjmuje:

- wykonanie PLANU FINANSOWEGO BSM ZA IV KW. 2020 r.;
- wykonanie PLANU REMONTÓW BSM ZA IV KW. 2020 r.;

Dokumenty jw. wraz z projektem PLANU FINANSOWEGO BSM NA 2021 ROK - opracowanym w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą 17.12.2020 r. „Założenia do budowy PLANU FINANSOWEGO NA 2021 ROK” Zarząd **kieruje do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zatwierdzenie.**

8. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **ER** z 02.02.2021 r. w związku z przesłanym drogą elektroniczną wnioskiem **P.** dotyczącym ponownego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2019/2020 lokalu przy **ul.** Zarząd stwierdza, iż **nie ma możliwości pozytywnego załatwienia wniosku P.** Rozliczenie zostało wykonane prawidłowo, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem.

9. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-3 z 04.02.2021 r. dot. konieczności wymiany akumulatorów zasilania awaryjnego we wszystkich centralach sterujących systemami oddymiania, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie naprawy systemów oddymiania w budynkach NA-3 firmie Barbara Zielonka Usługi Ogólno-Budowlane**, z siedzibą w Gliwicach.

Realizację powyższego Zarząd **poleca EZ+NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

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

1. Po zapoznaniu się z pismem _____ - najemcy lokalu użytkowego przy ul. _____ (pismo z 15.01.2021 r. - wpływ do BSM 19.01.2021 r.), kierując się opinią ER (pismo z 26.01.2021 r.), biorąc pod uwagę trudną sytuację spowodowaną epidemią koronawirusa COVID-19, Zarząd **wyraża zgodę na: przesunięcie terminu wniesienia kaucji zabezpieczającej wynajem lokalu oraz przedłużenie okresu obowiązywania obniżonej stawki z tytułu czynszu najmu lokalu o %**, do wysokości **zł/m²/m-c netto**, na okres od **01.02.2021 r. do 28.02.2021 r.**

2. Zarząd zapoznał się z pismami P. _____ - dzierżawcy terenu przy ul. _____ (wpływ do BSM 29.01.2021 r.) - w sprawie: obniżenia stawki czynszu za dzierżawiony teren i wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu jw., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Kierując się opinią ER (pismo z 26.01.2021 r.), Zarząd:

- **przyjmuje do wiadomości wypowiedzenie umowy dzierżawy terenu** złożone w piśmie z 29.01.2021 r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłyne **30.04.2021 r.**;
- **równocześnie, biorąc pod uwagę trudną sytuację spowodowaną epidemią koronawirusa COVID-19 - wyraża zgodę na obniżkę stawki czynszu o % na okres trzech miesięcy, tj. od 01.02.2021 r. do 30.04.2021 r.**

3. Na wniosek P. _____ (pismo z 25.01.2021 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy dzierżawy terenu przy ul. _____ powierzchni użytkowej 173,24 m² (działka nr 1550/9; przeznaczenie: sprzedaż detaliczna artykułów zoologicznych oraz pracownia rękodzieła DZIUPŁA), kierując się opinią ER zawartą w punkcie 2 pisma z 01.02.2021 r., Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie umowy dzierżawy w/wym. terenu od 01.05.2021 r. ze stawką w wysokości zł/m²/m-c**, o czym w/wym. poinformuje ER.

4. Zarząd zapoznał się z pismem P. _____ - najemcy lokalu użytkowego przy ul. _____ (Sklep *Warzywa - Owoce*) w sprawie wyznaczenia miejsca (tzw. „koperty”) umożliwiającego swobodny dojazd i rozładunek towaru. Kierując się opinią NA-3 (pismo z 01.02.2021 r.) i ER (pkt 3 pisma z 01.02.2021 r.), Zarząd **wyraża zgodę na wyłączenie wskazanego miejsca z możliwości parkowania przez innych użytkowników** (realizacja zgodnie z wnioskiem NA-3 i ER).

5. Zarząd zapoznał się z wnioskiem _____ (pismo z 02.02.2021 r. - wpływ do BSM: 03.02.2021 r.).

Kierując się opinią ER (pkt 1 pisma z 05.02.2021 r.), Zarząd:

- **wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. _____ o pow. _____ m² z dniem 19.02.2021 r. na czas _____**

- określony, do dnia 19.02.2022 r. (z możliwością jej przedłużenia), z zaproponowaną stawką czynszu najmu w wysokości **zł/m²/m-c netto**.
- Równocześnie na podstawie § 26 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM” Zarząd w części odstępuje od stosowania w/wym. regulaminu, **wyrażając zgodę na obniżenie kwoty kaucji zabezpieczającej, do wysokości dwumiesięcznej opłaty za przedmiot najmu brutto.**

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.)