

Protokół nr 18 / 2021
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 13 lipca 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 rozliczeń mediów.

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 EF (pismo z 06.07.2021 r.) Zarząd **6 lipca 2021 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się w wnioskiem EF z **06.07.2021 r.** w sprawie ujednolicenia jednostki rozliczeniowej dla wszystkich zasobów BSM, w zakresie opłaty za sprzątanie klatek schodowych i **wnosi do Rady Nadzorczej** o wprowadzenie do porządku obrad najbliższego posiedzenia punktu dot. zatwierdzenia Aneksu nr 4 do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale”. Realizację Zarząd powierza EF i NO (każdemu w swoim zakresie).

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 NA-1 (pismo z 08.07.2021 r.), Zarząd **8 lipca 2021 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Biorąc pod uwagę pisemny wniosek Mieszkańców budynku przy ul.

klatka, (pion lokali) z 05.07.2021 r., Zarząd wyraził zgodę na realizację wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych w trybie przyspieszonym. Przedsięwzięcie zostało ujęte w „Wieloletnim harmonogramie wymiany pionów wod-kan w zasobach BSM na lata 2017 – 2023” z realizacją w 2021 r., natomiast ze względu na „ujemny” wynik funduszu remontowego nieruchomości oraz trudności związane z udostępnianiem lokali mieszkalnych z powodu stanu epidemicznego, nie zostało przewidziane w Planie Remontów na 2021 r. Zarząd wziął pod uwagę, że wniosek został **podpisany przez wszystkich Mieszkańców ww. pionu.** Realizację powyższego Zarząd **powierza NA-1, EZ** (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 zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 06.07.2021 r.) dot. **analizy realizacji procedur przetargowych w zakresie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych za II kwartał 2021 r.**, przyjmując powyższe do wiadomości.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem Państwa , zam. przy ul. (pisma z 26.04 i 05.07.2021 r.) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym **na 2 piętrze**.
Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 07.07.2021 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji**.

3. Zarząd zapoznał się z pismem , zam. przy ul. dot. wypowiedzenia z dniem 30.06.2021 r. umowy zawartej 17.07.2018 r. o korzystanie z pomieszczenia po zsypie znajdującym się w budynku przy ul. w Bytomiu, **w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr** .
Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 07.07.2021 r., Zarząd **wyraża zgodę na wypowiedzenie umowy z 17.07.2018 r. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia** (zgodnie z § 6 ww. umowy) i **poleca NM** poinformować zainteresowanych o konieczności protokolarnego przekazania opróżnionego pomieszczenia do Administracji Spółdzielni nr 2.

4. Zarząd zapoznał się z pismami: P. , zam. przy ul. z **01.07.2021 r.** (data wpływu do BSM 08.07.2021 r.) dot. wypowiedzenia umowy o korzystanie z części korytarza przyległego do mieszkania nr w budynku przy ul. z dniem 30.06.2021 r., w związku ze sprzedażą ww. mieszkania oraz P. i P. , zam. przy ul. z **09.07.2021 r.** w sprawie zawarcia umowy na korzystanie z zabudowanej części korytarza przyległej do ww. mieszkania.
Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 12.07.2021 r., Zarząd **wyraża zgodę na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron z dniem 30.06.2021 r. i zawarcie umowy na korzystanie z zabudowanej części korytarza z Właścicielami lokalu nr - P. i P.**

5. Zarząd po zapoznaniu się z opinią Radcy Prawnego dot. możliwości ponownego ustanowienia na rzecz P. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. , na wniosek NM **wyraża zgodę na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa** do ww. lokalu z chwilą, gdy cały wkład mieszkaniowy będzie należał do P. . Zarząd **poleca NM** poinformować o powyższym zainteresowanego.

6. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 137 / 2021 do numeru 145 / 2021 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

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

i **NO**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zlecone w trybie z *wolnej ręki*, w **czerwcu 2021 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 wnioskiem **Mieszkańców budynku przy ul. klatka**, przy piśmie **NA-1** w sprawie wykonania wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych w 2021 r. i biorąc pod uwagę bardzo niekorzystny stan funduszu remontowego nieruchomości **nie wyraża zgody** na realizację wniosku w bieżącym roku. Równocześnie Zarząd **poleca NA-1** umieścić przedsięwzięcie w Planie Remontów na 2022 r. (realizacja w początkowym okresie) i jednocześnie podjąć negocjacje z wykonawcą w zakresie realizacji na poziomie cen z 2021 r.

3. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-3** z 30.06.2021 r. w sprawie wprowadzenia kompleksowej obsługi parkingu przy ul.

i **wyraża zgodę na sporządzenie aneksu** do Umowy nr 708 z 20.11.2018 r. zawartej z firmą Prawne Rozwiązania Parkingowe Sp. z o.o. Realizację Zarząd powierza **EZ i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

4. Zarząd zapoznał się z Rejestrem sporządzonym przez Kierownika **NP za czerwiec 2021 r.**, zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu – Dyrektora BSM z 5 stycznia 2021 r.

5. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 05.07.2021 r. dot. wniosku firmy (pismo z 28.06.2021 r.) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia prac związanych z wykonaniem instalacji c.o. w budynkach przy ul. i . Kierując się opinią **EZ** Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie tego terminu **do 31.08.2021 r.** Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

6. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 05.07.2021 r. dot. wniosku firmy (pismo z 29.06.2021 r.) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia prac związanych z wykonaniem instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym nr w budynku przy ul. . Kierując się opinią **EZ** Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie tego terminu **do 31.08.2021 r.** Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

7. 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-4 i EZ** dot. **naprawy schodów prowadzących do lokalu użytkowego przy** , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj.

8. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-4** z 12.07.2021 r. wraz z załączonym kosztorysem dotyczącym wykonania niezbędnych prac umożliwiających przeznaczenie lokalu przy na wynajem. Zarząd **wyraża zgodę** na podjęcie działań zmierzających do wyłonienia wykonawcy. Realizację Zarząd powierza **EZ i NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

9. 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-4 dot. budowy osłony śmietnika dla lokalu użytkowego przy ul. , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj. firmie .

10. 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-4 dot. rozbudowy osłony śmietnika dla budynków przy , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj. firmie .

11. 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-4 dot. rozbudowy osłony śmietnika dla budynków przy , oraz budowy osłony śmietnika dla lokali użytkowych przy , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj. firmie .

12. 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-4 dot. rozbioru istniejącego śmietnika i budowy nowego, dla nieruchomości przy ul. , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj. firmie .

13. 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-4 dot. budowy osłony śmietnika dla lokali użytkowych przy , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj. firmie .

14. 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-4 dot. budowy osłony śmietnika dla lokalu użytkowego przy ul. , Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. firmie, która złożyła ofertę z najniższą ceną, tj. firmie .

15. Na wniosek EZ (pismo z 12.07.2021 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 146 / 2021

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1465, z późniejszymi zmianami) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów remontu instalacji domofonowej w budynku przy ul. , w wysokości po zł/lokal/m-c, poczynwszy od 01.08.2021 r., przez okres 12 miesięcy.**

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

Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW, EZ i NA-1** (każdemu w swoim zakresie).

16. W związku z oczywistą omyłką pisarską, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 147/2021 – w sprawie sprostowania podjętej przez Zarząd 12.04.2021 r. **Uchwały nr 75/2021**, w sprawie wyrażenia zgody na zlecenie firmie

z siedzibą w Bytomiu wykonywania usług utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej), w budynku przy ul. począwszy od 01 maja 2021 roku, ustalając z tego tytułu opłatę w wysokości po zł/lokal/m-c., w ten sposób, że po treści – cyt. „w budynku przy ul. dopisuje się treść „*klatka II*”. Realizację uchwały powierza się EW, NA-2, EZ (każdemu w swoim zakresie).

17. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 12.07.2021 r., w związku z wnioskiem Mieszkańców (pismo z 05.07.2021 r.) w sprawie zlecenia wykonywania usług sprzątania części wspólnej klatki schodowej przy ul.

Zarząd podjął uchwałę o następującym brzmieniu:

Uchwała nr 148/2021 -

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 13.04.2018 r. Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu określającego zasady porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie**

z siedzibą w Bytomiu wykonywania usług utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej), w budynku przy ul.

począwszy od 01 sierpnia 2021 roku, ustalając z tego tytułu opłatę w wysokości po zł/lokal/m-c. Realizację uchwały powierza się EW, NA-2, EZ (każdemu w swoim zakresie).

Ze względu na nadpłatę na kontach Mieszkańców klatki I budynku przy ul.

, opłata z tytułu ww. usług zostanie wprowadzona od 01.11.2021 r.

18. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 12.07.2021 r., w związku z wnioskiem Mieszkańców (pismo z 21.06.2021 r. – data wpływu do BSM 07.07.2021 r.) w sprawie zlecenia wykonywania usług sprzątania części wspólnej klatki schodowej przy ul. , kl. I, Zarząd podjął uchwałę o następującym brzmieniu:

Uchwała nr 149/2021 -

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 13.04.2018 r. Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu określającego zasady porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie**

z siedzibą w Bytomiu wykonywania usług utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej), w budynku przy ul. , kl. I, począwszy od 01 sierpnia 2021

roku, ustalając z tego tytułu opłatę w wysokości po zł/lokal/m-c. Realizację uchwały powierza się EW, NA-1, EZ (każdemu w swoim zakresie).

19. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 12.07.2021 r. dot. wniosku firmy (pismo z 06.07.2021 r.) w sprawie wyrażenia zgody na

zmianę terminu zakończenia prac związanych z wymiana pionów wod.-kan. w budynku przy ul. lokale nr . Kierując się opinią EZ Zarząd **wyraża**

zgodę na przedłużenie tego terminu do 30.11.2021 r.

Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-2** (każdemu w swoim zakresie).

Ad. 4) - ER

1. Po zapoznaniu się z pismem - najemcy lokalu użytkowego przy (pismo z 02.07.2021 r. - wpływ do BSM - 05.07.2021 r.), kierując się opinią **ER**, Zarząd wyraża zgodę na przedłużenie okresu obowiązywania obniżonej stawki czynszu, w wysokości zł/m²/m-c netto do 31.08.2021 r.

2. Po zapoznaniu się z pismem - najemcy lokalu użytkowego przy ul. (pismo z 05.07.2021 r. - wpływ do BSM - 07.07.2021 r.), kierując się opinią **ER**, Zarząd wyraża zgodę na przedłużenie okresu obowiązywania obniżonej stawki czynszu, w wysokości zł/m²/m-c netto do 31.08.2021 r.

3. Po zapoznaniu się z pismem najemcy lokalu użytkowego przy ul. (pismo z 07.07.2021 r. - wpływ do BSM - 09.07.2021 r.), kierując się opinią **ER**, Zarząd wyraża zgodę na podnajem części pomieszczeń biurowych w lokalu użytkowym jw. firmie

4. Po zapoznaniu się z przedłożonym przez **ER** wnioskiem **NT** dot. instalacji urządzeń klimatycznych w lokalu użytkowym przy ul. wraz z ofertą i protokołem z negocjacji cenowych, Zarząd kieruje do **NT** komplet dokumentów w celu dalszej realizacji.

5. Po zapoznaniu się z zestawieniem lokali mieszkalnych, w których stwierdzono nieprawidłowości w zakresie zużycia wody, stwierdzone w trakcie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za I półrocze 2021 r. oraz realizowanych prac związanych z wymianą wodomierzy w zasobach BSM, Zarząd zobowiązuje **ER** do przeprowadzenia indywidualnych rozmów z Właścicielami ww. lokali mieszkalnych, w celu rozliczenia powstałych zadłużeń. Równocześnie Zarząd **poleca ER** opracować procedury działania, które pozwolą na uniknięcie podobnych sytuacji w przyszłości.

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.)