

Protokół nr 18 / 2023
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 29 czerwca 2023 r.

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu
- Elżbieta Maślanka – Z-ca Kierownika Działu Organizacyjnego

Przedmiotem posiedzenia Zarządu były:

- 1) Sprawy omówione w trybie § 5 ust. 3 „Regulaminu Zarządu BSM”.
- 2) Sprawy z zakresu działania Działu 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 21.06.2023 r.), Zarząd **21 czerwca 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

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 EZ wraz z pismem z 21.06.2023 r. dot. **wymiany instalacji elektrycznej w piwnicy budynków przy**
oraz przy w Bytomiu, Zarząd wyraża **zgody na zlecenie prac jw. firmie** z siedzibą w

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 21.06.2023 r.), Zarząd **21 czerwca 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

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 EZ wraz z pismem z 21.06.2023 r. dot. **prac brukarskich w zasobach BSM w 2023 roku, Zarząd wyraża zgody na zlecenie prac jw. firmie** z siedzibą w , która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

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 21.06.2023 r.), Zarząd **21 czerwca 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

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 EZ wraz z pismem z 21.06.2023 r. dot. **prac związanych z remontem klatki schodowej wraz z wymianą tablic elektrycznych w budynku przy** z siedzibą w która złożyła **na zlecenie prac jw. firmie** z siedzibą w która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

Wyżej wymieniona decyzja podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

4. 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 21.06.2023 r.), Zarząd **21 czerwca 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

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 EZ wraz z pismem z 21.06.2023 r. dot. **prac na instalacjach c.o., tj.:**

- wymiany rozdzielacza c.o. przy ul. _____ ;
- wymiany rozdzielacza c.o. przy ul. _____ ;
- wymiany zaworów podpionowych przy ul. _____ ;
- wymiany instalacji c.o. przy ul. _____ ;

Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. z siedzibą w _____, która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

Wyżej wymieniona decyzja podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

5. 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 NM (pismo z 21.06.2023 r.), Zarząd **21 czerwca 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z pismem NM z 21.06.2023 r. dot. **realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych według stanu na 20.06.2023 r. (narastająco), informację tę Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej - zgodnie PLANEM PRACY RADY NADZORCZEJ BSM NA 2023 ROK.**

Wyżej wymieniona decyzja podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

6. 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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek EK-1 (pismo z 19.06.2023 r.), Zarząd **22 czerwca 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd przychyliła się do wniosku Kier. EK-1 (pismo z 19.06.2023 r.) i wyraża zgodę na zwiększenie wysokości pobieranych zaliczek na cele związane z organizacją w Spółdzielczym Klubie „Relaks” półkolonii letnich'2023, do wysokości określonej we wniosku jw.

Wyżej wymieniona decyzja podlega wpisaniu do protokołu z posiedzenia Zarządu, które odbędzie się po dniu jej podjęcia.

7. 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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek NO, Zarząd **22 czerwca 2023 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 184 / 2023

Na wniosek NO Zarząd **prostuje oczywistą omyłkę pisarską w swej Uchwale nr 177/2023 z dnia 06.06.2023 r.**, w której skreśla się zwrot:

„- przy ul.

i wpisuje:

„m-c;”

„- przy ul.

Pozostałe postanowienia uchwały nr 177/2023 z 06.06.2023 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. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 185 / 2023 do numeru 190 / 2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

2. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 20.06.2023 r. w sprawie wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłym _____ który posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. _____ i z uwagi na zadłużenie mieszkania wyraża zgodę na wystąpienie do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku po ww. zmarłym.

3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 12.06.2023 r.; wpływ do BSM: 14.06.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym na pięttrze. Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 26.06.2023 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 wnioskiem P. _____, zam. przy ul. _____ (pismo z 15.06.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację pomieszczenia gospodarczego na parterze budynku.

Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 26.06.2023 r., Zarząd poleca NM poinformować zainteresowaną o konieczności uzupełnienia wniosku o zgodę większości właścicieli lokali w nieruchomości, NA-2 - rozeznaczyć możliwość zlikwidowania grzejnika w ww. pomieszczeniu.

5. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 28.06.2023 r. w sprawie przekazanego do Spółdzielni mieszkania przy ul. .

Z uwagi na dokonane w ww. lokalu przeróbki (przystosowanie do potrzeb osoby niepełnosprawnej), Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania **inventaryzacji budowlanej tego lokalu inspektorowi nadzoru -** , według stawki określonej w piśmie NM.

6. Zarząd zapoznał się z opinią Radcy Prawnego Spółdzielni z 26.06.2023 r. w sprawie zastosowania art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo wskutek śmierci byłego Członka, któremu to prawo przysługiwało. Opinię Zarząd **kieruje do NM** w celu realizacji.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Na wniosek NA-4 zawarty w piśmie z **15.06.2023 r.** Zarząd **wyraża zgodę** na przeprowadzenie ankiety wśród Mieszkańców budynków przy i ul. w sprawie montażu szlabanu na wjeździe od strony Piłsudskiego na teren między budynkami. W przypadku uzyskania zgody większości Właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomościach jw., kierując się opinią NA-4 (najkorzystniejsza cena i zadowolenie z dotychczasowej współpracy) **Zarząd wyraża zgodę** na zlecenie dostawy i montażu szlabanu firmie ,

2. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-2 z 19.06.2023 r. w związku z wnioskiem Mieszkańców dot. **sprzątania klatki schodowej w budynku przy ul.** w tym z KARTĄ ZLECENIA (...), podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 191/2023

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 04.05.2023 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) oraz § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu określającego zasady porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej)**

z siedzibą w – w budynku przy ul. ,
począwszy od 01.07.2023 r., ustalając z ww. tytułu opłatę w wysokości po zł/lokal/m-c.

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

3. Po zapoznaniu się z pismem NA-3 z 19.06.2023 r., biorąc pod uwagę wyniki przeglądu gaśnic przeciwpożarowych w siedzibie Administracji nr 3 przy ul. Chorzowskiej 27C, Zarząd **wyraża zgodę** na wykonanie prac związanych z dostosowaniem hydrantu do obecnie obowiązujących norm.

4. Po zapoznaniu się z pismem NA-3 z 19.06.2023 r. Zarząd wyraża zgodę na zakup sztuk nielaminowanych identyfikatorów z kodem QR dla Mieszkańców, na potrzeby realizacji umowy z firmą

5. Na wniosek EW (pismo z 14.06.2023 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 192/2023

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **wprowadza z dniem 01.07.2023 r. opłaty ryczałtowe w lokalach, które nie zostały udostępnione do wymiany wodomierzy** (zgodnie z załączonym wykazem) z tytułu:

- zimnej wody w wysokości $\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ w przypadku lokali mieszkalnych wyposażonych tylko w zimną wodę;
- zimnej wody w wysokości $\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ oraz $\text{m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ z tytułu podgrzewu w lokalach mieszkalnych wyposażonych w centralnie ciepłą wodę.

6. Na wniosek EW (pismo z 15.06.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 193 / 2023

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Bytomia oraz w oparciu o art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) § 61 pkt 11 Statutu BSM w związku z § 19 „Regulaminu określającego zasady porządku domowego”, Zarząd **obciąża posiadaczy praw do lokali wymienionych w załączonym do pisma EW z 15.06.2023 r. wykazie dodatkowymi, jednorazowymi kosztami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w związku z brakiem zgłoszenia do ewidencji Spółdzielni prawidłowej ilości osób przebywających w danym lokalu mieszkalnym.**

Wysokość obciążenia wynika z indywidualnych decyzji wydanych przez Prezydenta Miasta Bytomia. Decyzje wydane w okresie od 02.06. do 05.06.2023 r.

7. Na wniosek EW (pismo z 20.06.2023 r.), biorąc pod uwagę okoliczności zawarte w piśmie Zarząd **wyraża zgodę na odstąpienie od złożenia apelacji** do wyroku IC 91/22 z 30.03.2023 r. oraz na wykorzystanie odpisu aktualizującego w wysokości zł oraz odstąpienie od dochodzenia odsetek w kwocie zł.

8. Na wniosek EW z 19.06.2023 r., w związku z wnioskiem posiadającej we współwłasności z prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (pismo z 15.06.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 194/2023

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM oraz zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków BSM”, kierując się opinią EW zawartą w piśmie z 19.06.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na zmniejszenie od 01.07.2023 r. wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie z kwoty zł/m²/miesiąc na zł/m²/miesiąc.**

9. Na wniosek NA-2 (pismo z 21.06.2023 r.), biorąc pod uwagę okoliczności zawarte w piśmie, Zarząd **wyraża zgodę na wykonanie remontu balkonów w budynku przy**

ul. _____ (pion mieszkań _____) w trybie awaryjnym, bez przeprowadzania ankiety wśród Mieszkańców.

10. Po zapoznaniu się z pismem NT z 26.06.2023 r. w sprawie konieczności wykonania przeglądu i konserwacji systemów klimatyzacji w siedzibie biura Zarządu przy ul. Kolejowej 1a, siedzibach Administracji 1-5 oraz klubów EK- 1 i EK – 2, biorąc pod uwagę fakt, że oferta nie przekracza cenowo oferty z 2022 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie powyższego firmie _____, z siedzibą w Imielinie.

11. Po zapoznaniu się z pismem NA-4 z 26.06.2023 r. w sprawie kompleksowego montażu daszków, tj. _____ zt. nad balkonami ostatniej kondygnacji budynku przy w Bytomiu, kierując się opinią NA-4 Zarząd **wyraża zgodę** na realizację przedsięwzięcia w 2023 r.

12. Po zapoznaniu się z przedłożonym przez EF rozliczeniem (pismo z 26.06.2023 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 195/2023

Na podstawie § 61 pkt 4 i 11 Statutu BSM – w oparciu o przedstawione dane zawarte w załączniku do pisma EF z 26.06.2023 r., Zarząd zatwierdza „**ROZLICZENIE KOSZTÓW UTRZYMANIA WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻY PRZY UL. _____ ZA ROK 2022**”, według przypadających udziałów zgodnie z załączonym załącznikiem.

Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW, NM i NA-5** (każdemu w swoim zakresie).

13. Po zapoznaniu się z pismem EZ z 28.06.2023 r. w sprawie przedłużenia dotychczasowych umów inspektorów do spraw elektrycznych _____ i _____, kierując się opinią Kierownika NT Zarząd **wyraża zgodę na przedłużenie umów** na dotychczasowych warunkach finansowych **do 31 grudnia 2023 r.**

14. Po zapoznaniu się z pismem EZ z 28.06.2023 r. oraz pismami Mieszkańców budynku przy pl. Wojska Polskiego 5 w Bytomiu, kierując się opinią EZ, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac związanych z przebudową wejścia do ww. budynku firmie _____, wykonawcy robót ogólnobudowlanych w zasobach BSM, która niezwłocznie może przystąpić do realizacji prac.

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

1. Zarząd zapoznał się z pismami ER z 20 i 28 czerwca 2023 r. - w związku z wypowiedzeniem przez firmę _____ umowy dzierżawy terenu przy ul. _____ na którym posadowiony jest nośnik reklamowy wieloformatowy, kierując się opinią ER Zarząd **wyraża zgodę** na odstąpienie od usunięcia przez ww. firmę fundamentu i przeprowadzenie przez Spółdzielnię remontu tablicy zgodnie z wnioskiem ER. Równocześnie po zapoznaniu się z wynikami negocjacji cenowych, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie ww. prac firmie _____ z wynegocjowaną stawką. Realizację uchwały Zarząd **powierza ER, NA-4, EZ** (każdemu w swoim zakresie).

2. Po zapoznaniu się z pismem ER z 20.06.2023 r. dot. wniosku najemcy _____ w sprawie przedłużenia pomniejszonej płatności z uwagi na trwający remont lokalu użytkowego przy _____ na kolejne 3 miesiące, kierując się opinią ER Zarząd

poleca w okresie od 01.07. – 31.10.2023 r. zastosować stawkę czynszu najmu $\text{zł/m}^2/\text{m-c}$ netto plus Vat, natomiast po 01.11.2023 r. zastosować stawkę czynszu najmu w wys. $\text{zł/m}^2/\text{m-c}$ netto plus Vat.

3. Po zapoznaniu się z pismem **ER** z 20.06.2023 r. dot. wniosku w sprawie wymiany lub legalizacji licznika ciepła dla Pawilonu Handlowego przy z uwagi na jego nieprawidłowe działanie Zarząd **wyraża zgodę** na wymianę licznika na nowy. Jednocześnie poleca **NA-4 zlecić realizację powyższego**

4. Po zapoznaniu się z pismem **ER** z 27.06.2023 r. (realizacja polecenia Zarządu zawartego w Uchwale 115/2023 z 18.04.2023 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 196/2023

Na podstawie art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 438) oraz § 61 Statutu BSM pkt 11, w nawiązaniu do „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale” – Załącznika nr 3 – „Zasady ustalania opłat za garaże oraz rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej wewnątrz garaży” Zarząd **wyraża zgodę** na rozliczenie kosztów energii elektrycznej w ciągach garażowych w zasobach **NA-3 i NA-5** zgodnie z wnioskiem **ER**.

Realizację uchwały Zarząd poleca **ER, EW i EF** (każdemu w swoim zakresie).

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokolowała:

Elżbieta Maślanka

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Panek
Dyrektor BSM

WICEPREZES ZARZĄDU

Margaryta Adamczewska
Zastępca Dyrektora BSM

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.)

