

Protokół nr 13 / 2023
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 09 maja 2023 r.

Obecni:

- Andrzej Panek – Prezes Zarządu
- Małgorzata Adamczewska – Wiceprezes Zarządu
- Bożena Żychowska – Kierownik Działu Organizacyjnego

Przedmiotem posiedzenia Zarządu były:

- 1) Sprawy z zakresu działania Działu ds. Członkowskich, Mieszkaniowych i Nieruchomości.
- 2) Sprawy bieżące.

Ad 1) – NM

1. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 141 / 2023 do numeru 147 / 2023 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Na wniosek NM (pismo z 08.05.2023 r.) i Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 148 / 2023

Z uwagi na zły stan techniczny lokalu mieszkalnego przy w Bytomiu o statusie lokatorskiego prawa do lokalu, wymagający kapitalnego remontu, Zarząd:

- Ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy w Bytomiu, który nastąpi niezwłocznie po wykonaniu remontu kapitalnego lokalu mieszkalnego, bowiem w obecnym stanie technicznym lokal nie spełnia wymogów kwalifikujących go do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu.
- Termin ustawowy, tj. 3 miesiące od dnia przekazania lokalu, wynikający z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 7 ust. 5 „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” z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie może być zachowany.
- Koszt przeprowadzonego remontu zgodnie z kosztorysem będzie potrącony z wkładu mieszkaniowego.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Wykonanie Uchwały powierza się NM.

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 08.05.2023 r. w związku z wnioskiem , która nabyła nieruchomość przy , z prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż należących do Spółdzielni działek nr , i . Z zostanie zawarta umowa dzierżawy terenu części w/wym. działek Spółdzielni w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przy .

W związku z tym, że droga dojazdowa do nieruchomości będąca w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, obejmująca między innymi dzierżawione przez w/wym. działki okazała się drogą publiczną, Gmina Bytom zwróciła się do Spółdzielni o przekazanie działek Gminie, uzyskując w tym zakresie pozytywną opinię Spółdzielni. Spółdzielnia oczekuje obecnie na stanowisko Gminy, która może dokonać podziału geodezyjnego w taki sposób, że Spółdzielnia nie będzie musiała zlecać podziału geodezyjnego tych działek.

Wobec powyższego Zarząd przychyliła się do wniosku NM i **poleca** poinformować , że po uregulowaniu spraw terenowo-prawnych dot. przedmiotowych działek (między innymi ewentualne przekazanie części działek Gminie i podział geodezyjny), Zarząd

wystąpi do Walnego Zgromadzenia BSM z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w/wym. nieruchomości gruntowych.

Ad 2) – 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, NI** oraz **NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zlecone w trybie *wolnej ręki*, w **kwietniu 2023 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 30.04.2023 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w kwietniu 2023 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

3. Zarząd zapoznał się z dokumentami załączonymi do pisma **NA-3** z 26.04.2023 roku dot. między innymi złego stanu technicznego pionu deszczowego w budynku przy **ul. .** Biorąc pod uwagę fakt, że w w/wym. budynku aktualnie przeprowadzane są prace malarzkie klatki schodowej, Zarząd **wyraża zgodę** na pilne **zlecenie** wymiany tego pionu deszczowego firmie realizującej te prace, tj. , z siedzibą w Bytomiu, jako kontynuację prowadzonych prac.

4. Po zapoznaniu się z pismem **NA-1** w związku z wnioskiem Mieszkańców z lokali **nr:** w budynku przy **ul. .**, Zarząd **poleca EZ** podjąć czynności mające na celu wyłonienie wykonawcy i zawarcie umowy dot. wymiany wskazanego pionu wodno-kanalizacyjnego w lokalach

5. Po zapoznaniu się z dokumentami przy piśmie **NA-1** z 08.05.2023 r. - w tym z **KARTĄ 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”, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. z siedzibą w Bytomiu **modernizacji instalacji domofonowych na w budynku przy . oraz na**

spłatę należności z tego tytułu w ratach, w okresie 12 miesięcy, o czym zainteresowanych poinformuje **NA-1.**

Stawka opłat i termin jej wprowadzenia zostaną określone po wykonaniu i odebraniu prac; informacja w tym zakresie zostanie przesłana odrębnymi pismami.

6. Zarząd zapoznał się z **wynikami ANKIETY przeprowadzonej wśród Mieszkańców budynku przy .** (realizacja polecenia zawartego w protokole numer z r. Wobec nieuzyskania zgody większości współwłaścicieli nieruchomości, Zarząd **nie wyraża zgody na zawarcie umowy najmu z firmą**

7. Na wniosek **EW** (pismo z 05.05.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 149 / 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)

i § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd obciąża posiadaczy praw do lokali wymienionych w załączonym do pisma EW z 05.05.2023 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 14.04.2023 r. do 26.04.2023 r.

8. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 6/2023 z 08.03.2023 r. Zarząd zapoznał się z informacją ER zawartą w piśmie z 04.05.2023 r. oraz w załączniku do tego pisma (realizacja Polecenia nr 3/2021 N z 26.08.2021 r. w sprawie stosowania procedur mających na celu weryfikację i ustalenia sposobu usunięcia nieprawidłowości w odczytach wodomierzy). Lokale, w których wodomierze nie wykazały zużycia w II półroczu 2022 roku, w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego - po podjęciu czynności wyjaśniających i sprawdzających w zasobach NA-1 - spośród 24 mieszkań z tzw. „0” odczytem - wszystkie zostały wyjaśnione; NA-2 - z 93 mieszkań - pozostało 6 do wyjaśnienia; NA-3 - z 63 mieszkań - 18; NA-4 - z 54 mieszkań - 1; NA-5 - z 23 mieszkań - 2 mieszkania. Zarząd poleca NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 w dalszym ciągu podejmować próby wyjaśnienia pozostałych ustalonych przypadków.

9. Zarząd zapoznał się z opinią Radcy Prawnego zawartą w piśmie z 08.05.2023 r. (realizacja polecenia z Protokołu nr 11/2023 z 26.04.2023 r. - Ad 3 pkt 3) dot. Porozumienia, jakie ma zostać zawarte pomiędzy BSM i Gminą Bytom - NR 1/DZK/2023 w sprawie realizacji zadania pod nazwą: „Wykonanie instalacji oświetlenia oraz monitoringu w ramach zadania: Budowa wielofunkcyjnego placu zabaw przy ul. Gen. Grota Roweckiego 21-25 ze środków Budżetu Obywatelskiego” wymagającego zgody na wejście w teren. Opinię tę Zarząd kieruje do NT.

10. Na wniosek EF i NA-2 (PROCEDURY /.../ z 08.05.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 150 / 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 ustala opłatę na pokrycie kosztów wymiany instalacji domofonowej w budynku przy ul.

(II klatka) w wysokości:

→ Lokale nr - po zł/lokal/m-c brutto;

→ Lokale nr - po zł/lokal/m-c brutto,

począwszy od 01 czerwca 2023 r., przez okres 12 miesięcy.

Informację w tym zakresie posiadaczom praw do lokali jw. przekaże EW, przesyłając nowe naliczenia opłat za lokale.

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

11. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-4 z 10.05.2023 r. (realizacja polecenia zawartego w protokole nr 9/2023 z 12.04.2023 r. dot. określenia kosztu niezbędnych prac remontowych umożliwiających wystawienie mieszkania przy do przetargu.

Dokumenty jw. Zarząd kieruje do EZ w celu wyłonienia wykonawcy przedmiotowych prac.

12. 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 dot. **wydruku książeczek opłat dla posiadaczy praw do lokali mieszkalnych i garaży**, Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. drukarni _____, z siedzibą w _____ która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

13. 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 przy piśmie z dnia 08.05.2023 r. dot. **pielęgnacji terenów zielonych administrowanych przez BSM**, Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. _____ z siedzibą w _____, która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

14. 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 przy piśmie z dnia 08.05.2023 r. dot. **modernizacji instalacji elektrycznych w ciągach garażowych administrowanych przez BSM**, Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. _____ z siedzibą w Bytomiu, która złożyła najkorzystniejszą ofertę.

15. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 08.05.2023 r. dot. ofert na realizację corocznych okresowych kontroli stanu technicznej sprawności przewodów kominowych przez zakłady realizujące w tym zakresie usługi na rzecz BSM, Zarząd przychyliła się do wniosku EZ, wyrażając zgodę na wzrost wynagrodzenia z w/wym. tytułu o _____ tj. do wysokości _____ zł netto za 1 lokal oraz wybór:

- _____ w zakresie zasobów zlokalizowanych na terenie NA-1 i NA-4
- _____ w zakresie zasobów zlokalizowanych na terenie NA-2, NA-3 i NA-5.

Realizację powyższego Zarząd powierza: EZ, NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 (każdemu w swoim zakresie).

Na tym posiedzeniu Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokolowała:

Bożena Zychowska

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.)