

Protokół nr 20 / 2023
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 25 lipca 2023 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.

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.”), Zarząd **17 lipca 2023 roku** podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 205 / 2023

Na podstawie art. 55 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późniejszymi zmianami) oraz § 61 pkt 10 Statutu BSM, Zarząd Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej **udziela pełnomocnictwa: radcy prawnemu - Jolancie Tyczyńskiej oraz adwokatowi - Ewie Tyczyńskiej w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały (PEŁNOMOCNICTWO z dnia 17 lipca 2023 r.)**.

Wyżej wymieniona uchwała 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 11.07.2023 r.), Zarząd **18 lipca 2023 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 11.07.2023 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 usuwania awarii instalacji gazowych w zasobach BSM**

z siedzibą w Bytomiu, który to zakład złożył w tym zakresie najkorzystniejszą ofertę.

Wyżej wymieniona decyzja 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 206/2023 do numeru 208/2023 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Po zapoznaniu się z pismem NM z 18.07.2023 r. dot. wniosku P , zam. przy Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 209/2023

Na podstawie § 92 Statutu BSM Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie z P. umowy najmu instytucjonalnego** lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w Bytomiu, przy , o powierzchni m², na okres 6 miesięcy, począwszy od 01 sierpnia 2023 roku (z możliwością ewentualnego przedłużenia).

Równocześnie Zarząd ustala **stawkę czynszu najmu – w wysokości zł/m²/m-c** (zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków – wg wskazań wodomierzy; wywóz nieczystości; opłata z tytułu dźwigu – wg zasad obowiązujących w Spółdzielni, w odniesieniu do w/wym. budynku; zaliczka na poczet kosztów centralnego ogrzewania – w wysokości zł/m²/m-c). Realizację uchwały Zarząd powierza NM+EW (każdemu w swoim zakresie).

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 14.07.2023 r. - w związku z wnioskiem P. będącej wraz z siostrą współwłaścicielem odrębnej własności lokalu położonego w Bytomiu, przy ul. , w sprawie dokonania podziału mieszkania nr na dwa odrębne lokale (lokal jw. powstał z połączenia w 1991 roku dwóch mieszkań o numerach i).

Kierując się opinią NM, Zarząd **wyraża zgodę** na dokonanie formalnego podziału lokalu mieszkalnego na dwa odrębne lokale. Zarząd **poleca NM** poinformować w/wym., że podział lokalu musi zostać dokonany zgodnie z Uchwałą nr 40/N-002/75/2003 Zarządu BSM, z dnia 12.03.2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. w Bytomiu, tj. powierzchnia użytkowa lokalu wynosząca m² i udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący . W przeciwnym razie będzie wymagana zgoda pozostałych współwłaścicieli lokalu w tej nieruchomości na dokonanie podziału lokalu wraz ze zmianą udziałów w częściach wspólnych, co z kolei będzie skutkowało koniecznością sporządzenia aktu notarialnego i zmiany udziałów w księgach wieczystych poszczególnych lokali stanowiących odrębną własność.

4. Zarząd zapoznał się z zestawieniem sporządzonym przez NM (pismo z 10.07.2023 r.) dot. **analizy realizacji procedur przetargowych w zakresie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych za II kwartał 2023 r.**, przyjmując powyższe do wiadomości.

Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. Zarząd zapoznał się z **pismem polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach (RZRSM) z dnia 10.07.2023 roku** (wpływ do BSM 14.07.2023 r.), **po lustracji pełnej BSM za lata 2020 - 2021 - 2022, którą przeprowadzała Lustratorka RZRSM - P. Krystyna Śmieja**, dostarczając do Spółdzielni w dniu 03 lipca 2023 r. sporządzony na tę okoliczność protokół.

Zarząd z zadowoleniem przyjął pozytywną ocenę skontrolowanych dziedzin działalności Spółdzielni na przestrzeni minionych trzech lat.

W piśmie RZRSM jw. stwierdzono między innymi, iż - cyt.: „*W oparciu o ustalenia wynikające z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić iż działalność Spółdzielni w latach objętych lustracją była prawidłowa w związku z powyższym nie jest wymagane formułowanie wniosków polustracyjnych.*”.

Informację w w/wym. zakresie - w tym protokół z dnia 03.07.2023 r. z lustracji pełnej BSM za lata 2020 - 2021 - 2022 wraz z pismem polustracyjnym RZRSM w Katowicach Zarząd **przedstawi na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.**

Pismo polustracyjne RZRSM z 10.07.2023 r. Zarząd **poleca przekazać wszystkim Członkom Rady Nadzorczej** wraz z zawiadomieniem o posiedzeniu plenarnym RN oraz **zamieścić na stronie internetowej Spółdzielni, podstronie adresowanej do Członków BSM.**

2. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez **Komisję Likwidacyjną** przy piśmie z 24.07.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 03/2023** Komisji Likwidacyjnej z 24.07.2023 r. (na podstawie wniosku **NI** z 11.07.2023 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 z 03.01.2017 r., z późniejszymi zmianami.

3. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie NT z 18.07.2023 r. w sprawie realizacji zadań wynikających z **Polecenia służbowego nr 5/2020 N z dnia 13.08.2020 r. dot. bieżącej kontroli robót remontowych objętych gwarancją i rękojmią.**

Zgodnie z informacjami **NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5**: nie stwierdzono konieczności wykonania prac w ramach gwarancji, czy rękojmi; gwarancje zakończone bez uwag.

4. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-3** z 19.07.2023 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”), w związku z wnioskiem większości posiadaczy praw do lokali dot. **zlecenia sprzątnięcia części wspólnych budynku przy ul. _____**, podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 210/2023

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 28.06.2023 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego”, Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej) _____ z siedzibą w Bytomiu –**

w budynku przy ul. _____ **począwszy od 01 sierpnia 2023 r., ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po _____ zł/ lokal /m-c.**

Realizację uchwały Zarząd **powierza: EW i NA-3** (każdemu w swoim zakresie).

5. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-3** z 19.07.2023 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”), w związku z wnioskiem posiadaczy praw do lokali dot. **zlecenia sprzątnięcia części**

wspólnych budynku przy ul. _____, podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 211/2023

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 3.07.2023 r.; wpływ do BSM: 05/07.2023 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438), § 61 pkt 11 Statutu w związku z § 19 „Regulaminu porządku domowego”, Zarząd wyraża zgodę na zlecenie utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej)

_____, z siedzibą w Bytomiu, w budynku przy ul. _____, poczynawszy od 01 sierpnia 2023 r., ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po _____ zł/lokal/m-c. Realizację uchwały Zarząd powierza: EW i NA-3 (każdemu w swoim zakresie).

6. Zarząd zapoznał się z pismem NA-2 z 19.07.2023 r. w sprawie wyników przeprowadzonej wśród Mieszkańców budynku przy ul. _____ ankiety dot. wykonania kompleksowego remontu balkonów wraz z wymianą balustrad, a co za tym idzie wprowadzenie podwyżki stawki funduszu remontowego w tej nieruchomości.

Na 52 lokale w w/wym. nieruchomości (w 11 lokalach nie ma balkonów) - wpłynęło 30 ankiet, z których 26 - z głosami „przeciw”; 4 - z głosami „za”.

Zarząd powróci do tematu kompleksowego remontu balkonów w nieruchomości jw., po zakończeniu prac w pozostałych budynkach wysokich przy ul. Podhalańskiej.

7. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 24.07.2023 r. dot. spalenia obudowy śmietnikowej oraz elewacji bocznej III klatki budynku przy ul. _____

Zarząd wyraża zgodę na zlecenie remontu elewacji ściany jw.

_____ (szkoda została zgłoszona do ubezpieczyciela).

8. Na wniosek NA-5 (pismo z 20.07.2023 r.) Zarząd wyraża zgodę na zawarcie umowy na wymianę pozostałych pionów wodno-kanalizacyjnych wraz z pionami deszczowymi w budynkach przy ulicach:

- _____ - pion wod.-kan. - w mieszkaniach od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie oraz pion deszczowy; pion mieszkań od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie; pion deszczowy zlokalizowany we zsypie;
- _____ - pion wod.-kan. - w mieszkaniach od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie oraz pion mieszkań od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie; pion deszczowy zlokalizowany we zsypie;
- _____ pion wod.-kan. w mieszkaniach od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie oraz pion deszczowy; pion mieszkań od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie; pion deszczowy zlokalizowany we zsypie;
- _____ - pion wod.-kan. w mieszkaniach od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie oraz pion deszczowy; pion mieszkań od nr _____ wzwyż do nr _____ włącznie; pion deszczowy zlokalizowany we zsypie.

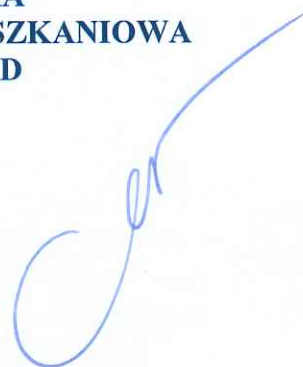
W/wym. zakres prac Zarząd zleca

_____, z siedzibą w Bytomiu.

9. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 18/2023 z posiedzenia Zarządu odbytego 29.06.2023 r. (Ad 3 pkt 9), Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie wykonania remontu balkonów w budynku, przy ul. w pionie mieszkań w trybie awaryjnym -**

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

Protokołowała:


Bożena Żychowska

Rozdzielnik:

NO (N i E)

NT

NA-1

NI

NA-2

EF

NA-3

ER

NA-4

EW

NA-5

EZ

NM

NO (oryg. Prot.)