

**Protokół nr 27 / 2023**  
**z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 31 października 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.
- 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 **E** Zarząd **23 października 2023 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów Zarząd przyjmuje ofertę z 23.10.2023 r. z siedzibą w \_\_\_\_\_ i **wyraża zgodę na zawarcie umowy** dotyczącej określenia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, aktualnej wartości zobowiązań pracodawcy wobec pracowników mających na celu określenie wysokości tzw. rezerw z tytułu świadczeń wynikających z Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników BSM oraz Kodeksu Pracy (odprawy emerytalne i rentowe; nagrody jubileuszowe).

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-4** (pismo z 25.10.2023 r.) Zarząd **26 października 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-4** z 25.10.2023 r. dot. złego stanu technicznego instalacji elektrycznej w nieruchomości przy **ul.** \_\_\_\_\_  
Dokumenty jw. Zarząd **kieruje do EZ** w celu znalezienia wykonawcy prac i zawarcia stosownej umowy.

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 24.10.2023 r.) Zarząd **26 października 2023 r.** podjął decyzję o następującej treści:

Zarząd zapoznał 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 w związku z wypowiedzeniem umowy dotychczasowemu wykonawcy **usług utrzymania czystości w zasobach NA-1, NA-2, NA-4 i NA-5.**

Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie prac jw.** , z siedzibą w Bytomiu, która przedstawiła najkorzystniejsze warunki ceny i współpracy.

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 281/2023 do numeru 285/2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

2. Na wniosek NM (pismo z 31.10.2023 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała nr 286 / 2023**

Na podstawie § 9 ust. 8 „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”, Zarząd **zatwierdza protokół z 26.10.2023 r.** z konkursu ofertowego pisemnego na najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego przy **ul.** w Bytomiu.

W związku z tym, że nie wpłynęła żadna oferta, **przetarg uznaje się za niedoszły do skutku.** Zarząd **polecą NM** ogłosić powtórny przetarg w w/wym. zakresie z niezmienną stawką czynszu najmu.

3. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 287/2023 do numeru 296/2023 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 31.10.2023 r. dot. wniosku P.

, który wygrał przetarg na lokal mieszkalny przy Kierując się opinią NM na podstawie § 12 ust. 12 „Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków /.../”, Zarząd **wyraża zgodę** na wydłużenie terminu wpłaty wycytowanej wartości rynkowej lokalu jw., w związku z ubieganiem się wnioskodawcy o kredyt bankowy, pod warunkiem wniesienia z tego tytułu odszkodowania.

5. Zarząd przyjął do wiadomości informację NM zawartą w piśmie z 27.10.2023 r. (realizacja polecenia zawartego w protokole nr 25/2023 r. z posiedzenia Zarządu odbytego 03.10.2023 r. - Ad 3 punkt 13), **wyrażając zgodę na:**

- przygotowanie stosownych uchwał dot. **wykreślenia z dniem 31 grudnia 2023 roku z rejestru Członków Wspólnoty przy ul.** w Bytomiu osób **będących Członkami Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej tylko z tytułu posiadania lokali mieszkalnych w w/wym. nieruchomości;**
- **zorganizowanie spotkania, w którym wezmą udział: NM, NA-2 oraz NT** - w celu przekazania nieruchomości jw. Zarządowi Wspólnoty.



6. Zarząd zapoznał się z wnioskiem **P.**, zam. przy **ul.** (pismo z 23.10.2023 r.; wpływ do BSM: 23.10.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie pomieszczenia po byłym zsypie, zlokalizowanym na parterze w/wym. budynku. Kierując się opinią **NM** zawartą w piśmie z 31.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z **pomieszczenia wspólnego użytku po byłym zsypie w w/wym. lokalizacji.**

7. Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 31.10.2023 r. w związku z wnioskiem **P.** (pismo z 26.10.2023 r.; wpływ do BSM: 26.10.2023 r.), w imieniu której działa **P.** w sprawie rozwiązania umowy o korzystanie z pomieszczenia po zlikwidowanym zsypie, znajdującym się pomiędzy i piętrem - **w trwbie porozumienia stron, w związku ze zbyciem lokalu mieszkania przy ul.** Kierując się opinią **NM** zawartą w piśmie z 31.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku jw. W piśmie informującym należy poinformować wnioskodawczynię o konieczności protokolarnego przekazania w/wym. pomieszczenia do Spółdzielni oraz o tym, że opłaty za pomieszczenie winny być wnoszone do czasu protokolarnego jego przekazania Spółdzielni; data spisania protokołu będzie datą rozwiązana umowy).

8. Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 31.10.2023 r. w związku z wnioskiem **I** (pismo z 17.10.2023 r.; wpływ do BSM: 17.10.2023 r.) w sprawie zawarcia umowy o korzystanie z części korytarza przyległego do nabytego w dniu 16.10.2023 r. mieszkania przy **ul.** Kierując się opinią **NM**, w związku z tym, że lokal przy **ul.** **P.** nabył we współwłasności z **P.** Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy o korzystanie z zabudowanej części korytarza **z obydwojgiem w/wym.**

9. Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 31.10.2023 r. dot. nabytego w drodze przetargu w formie licytacji ustnej lokalu mieszkalnego przy przez **P.** Kierując się opinią **NM** Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie z **P.** umowy najmu zabudowanej części korytarza, która przylega do w/wym. mieszkania.

10. Zarząd zapoznał się z pismem **NM** z 31.10.2023 r. dot. wniosku posiadacza prawa do lokalu przy **ul.** o **wyodrębnienie lokalu.** W zaświadczeniu stwierdzającym samodzielność lokalu jw. wystawionym przez Urząd Miejski w Bytomiu, w dniu 05.06.2006 r. zawarta jest omyłka. Obecnie sprostować w/wym. zaświadczenie można jedynie poprzez przedłożenie aktualnej inwentaryzacji mieszkania. W związku z powyższym, kierując się opinią **NM**, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania inwentaryzacji budowlanej lokalu przy **ul.** **Inspektorowi Nadzoru -**

### Ad 3) – Sprawy bieżące:

1. 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 **NA-2** w związku

z wnioskiem Mieszkańców dot. **zlecenia wykonywania usług utrzymania czystości w budynku przy ul.**

„Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. z siedzibą w Bytomiu. Równocześnie Zarząd podjął uchwałę o następującej treści.

### **Uchwała nr 297 / 2023**

Na wniosek większości Mieszkańców (wpływ pisma do BSM 05.10.2023 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), § 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 grudnia 2023 r. ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po zł/lokal/m-c. Realizację uchwały Zarząd powierza: EW, EZ i NA-2 (każdemu w swoim zakresie).

2. Pismo z 18.10.2023 r. NA-1 w związku z wnioskiem Mieszkańców, w sprawie wymiany dwóch pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku przy ul. (lokale

(w mieszkaniach nr i instalacja została już wymieniona) oraz , Zarząd kieruje do EZ w celu wyłonienia wykonawcy do realizacji tego przedsięwzięcia.

3. Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi przez Komisję Likwidacyjną przy piśmie z 18.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę na likwidację składników majątku opisanych w PROTOKOLE nr 06/2023** Komisji Likwidacyjnej z 18.10.2023 r. (na podstawie wniosku NA-3 z 16.10.2023 r.), zgodnie z zasadami określonymi w Zarządzeniu N nr 1/2017 z 03.01.2017 r. z późniejszymi zmianami.

4. Zarząd przyjął do wiadomości informację EF zawartą w piśmie z 25.10.2023 r. (realizacja polecenia zawartego w protokole nr 25/2023 r. z posiedzenia Zarządu odbytego 03.10.2023 r. - Ad 3 punkt 13), **wyrażając zgodę na rozliczenie nieruchomości przy ul. w Bytomiu z dniem 31 grudnia 2023 r.**

5. 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 NA-3 w związku z wnioskiem Mieszkańców dot. **zlecenia wykonywania usług utrzymania czystości w budynku przy ul.** (lokale od numeru do ), Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw. z siedzibą w Bytomiu. Równocześnie Zarząd podjął uchwałę o następującej treści.

### **Uchwała nr 298 / 2023**

Na wniosek większości Mieszkańców (pismo z 20.09.2023 r.), na podstawie: art. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), § 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. ( klatka - lokale nr do ), począwszy od 01 grudnia 2023 r. ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po zł/lokal/m-c. Realizację uchwały Zarząd powierza: EW, EZ i NA-3 (każdemu w swoim zakresie).



6. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 30.10.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania oświetlenia parkingu przy ul. \_\_\_\_\_ wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej \_\_\_\_\_

7. 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 dotyczących **wykonania termomodernizacji budynku przy ul.** \_\_\_\_\_ Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie prac jw. \_\_\_\_\_, z siedzibą w \_\_\_\_\_

8. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 30.10.2023 r. - w związku ze złym stanem technicznym balkonów, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania remontu pionu balkonów w budynku przy ul. \_\_\_\_\_, z siedzibą w \_\_\_\_\_

9. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 30.10.2023 r. w związku z wnioskiem \_\_\_\_\_, z siedzibą w \_\_\_\_\_ (pismo z 17.10.2023 r.) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę terminu zakończenia realizacji umowy dot. remontu schodów przy \_\_\_\_\_. Kierując się opinią EZ Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie tego terminu – **do 20.12.2023 r.** Realizację powyższego Zarząd **powierza EZ+NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

10. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie EZ z 30.10.2023 r. - w związku z zalaniem piwnicy, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wykonania izolacji pionowej ściany piwnicznej w budynku przy ul. \_\_\_\_\_, z siedzibą w \_\_\_\_\_

11. Zarząd zapoznał się z pismem NA-4 z 30.10.2023 r. dot. zmiany wykonawcy wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych kuchennych i łazienkowych wraz z podejściem do urządzeń w 44 mieszkaniach, w budynku mieszkalnym przy \_\_\_\_\_ (mieszkania nr: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ oraz \_\_\_\_\_), o których mowa w umowie nr 31/4/2023 z dnia 24.08.2023 r. W związku z brakami kadrowymi, a tym samym w związku z realnym zagrożeniem niedotrzymania terminu realizacji w/wym. robót remontowych przez \_\_\_\_\_, z siedzibą w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku NA-4, **polecając równocześnie EZ rozpoczęcie procedur** w celu znalezienia innego wykonawcy prac jw.

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

1. Na wniosek \_\_\_\_\_ (pismo z 11.10.2023 r.; wpływ do BSM 17.10.2023 r.) Zarząd **wyraża zgodę** na przedłużenie umów dzierżawy terenu pod nośnik reklamy wielkoformatowej **przy ulicach:**

– \_\_\_\_\_ - o powierzchni 18,00 m<sup>2</sup> - do stawki w wysokości \_\_\_\_\_ **zł/m-c netto,**  
 – \_\_\_\_\_ - o powierzchni 18,00 m<sup>2</sup> - do stawki w wysokości \_\_\_\_\_ **zł/m-c netto,**  
 o czym w/wym. poinformuje ER.

2. Zarząd przyjął do wiadomości **wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. \_\_\_\_\_**, zawarte w piśmie z 24.10.2023 r. (wpływ do BSM: 24.10.2023 r.), złożonym przez **P. \_\_\_\_\_** - z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia upłynie z dniem 31 stycznia 2024 roku.

3. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 30.10.2023 r. w związku z wnioskiem \_\_\_\_\_, z siedzibą w Bytomiu w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.  
Kierując się opinią **ER** - ze względu na zmianę firmy realizującej usługi utrzymania czystości, mając na względzie zapewnienie pracownikom tej firmy pomieszczenia socjalnego, na podstawie § 26 ust. 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM” - Zarząd odstępuje w części od stosowania w/wym. regulaminu i ogłaszania przetargu na najem w/wym. lokalu.  
Równocześnie Zarząd **wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu jw. z dniem 01 listopada 2023 r., ze stawką czynszu najmu w wysokości \_\_\_\_\_ zł/m<sup>2</sup>/miesiąc netto.**

4. Zarząd **zatwierdza protokół** z dnia 31.10.2023 r. dot. przetargu na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. \_\_\_\_\_ (o powierzchni użytkowej 47,18 m<sup>2</sup>).  
Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym terminie do Spółdzielni nie wpłynęła żadna oferta, przetarg w w/wym. zakresie uznano za nieważny.  
Równocześnie Zarząd **poleca ER ogłosić drugi przetarg na najem wyżej wymienionego lokalu z obniżoną stawką czynszu najmu do wysokości \_\_\_\_\_ zł/m<sup>2</sup>/m-c plus VAT.**

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
Z A R Z Ä D**

Protokołowała:

  
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.)