

Protokół nr 28 / 2023
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 14 listopada 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.
- 3) Sprawy dotyczące lokali użytkowych i dzierżawy terenów.

Ad 1) – NM

1. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 299 / 2023 do numeru 305 / 2023 włącznie**. Treść uchwał w aktach NM.

2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem **P.** (pismo z 30.10.2023 r.) w sprawie zawarcia umowy na korzystanie z zabudowanej części korytarza przyległego do lokalu mieszkalnego **nr** przy Kierując się opinią NM zawartą w piśmie z 08.11.2023 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy na korzystanie z w/wym. powierzchni.

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 08.11.2023 r. i **wyraża zgodę** na skierowanie wniosku o wszczęcie postępowania zmierzającego do ustalenia spadkobierców po zmarłych: **P.** oraz **P.** do których należało prawo odrębnej własności lokalu przy **ul.** (lokal zadłużony).

4. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 13.11.2023 r. w związku z wnioskiem **P.** zam. przy w sprawie przepisania **garażu nr** przy **ul.** zajmowanego na podstawie umowy najmu z dnia 01.05.2002 r. - na syna, **P.**, który razem z wnioskodawczynią i **P.** są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego przy **ul.** Kierując się opinią NM, na podstawie § 26 pkt 1 „Regulaminu określającego zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie BSM”, Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku.

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** oraz **NP**, zawartymi w wykazach opisujących zamówienia zlecone w trybie z *wolnej ręki*, w **październiku 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 31.10.2023 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w październiku 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 pismem **NA-4** z 08.11.2023 r. dot. wniosku Mieszkańców budynku przy **ul.** (pismo z 16.10.2023 r.) w sprawie zmiany materiału, z którego wykonywana jest lamperia na klatce schodowej z farby olejnej na tynk mozaikowy (aktualnie w budynku realizowany jest remont klatki schodowej wraz z białkowaniem ganków piwnicznych - umowa nr 41/4/2023 r.).

Kierując się opinią **NA-4**, Zarząd **akceptuje wyniki negocjacji** w tym zakresie z wykonawcą prac remontowych - , z siedzibą w Bytomiu i **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku.

4. W nawiązaniu do wyrażonej zgody na zlecenie **wykonania modernizacji instalacji domofonowej przy ul.** (Protokół numer 24/2023 z 19.09.2023 r. - Ad 3 pkt 5), na wniosek **EF+NA-1 (PROCERUDY OBIEGU DOKUMENTÓW /.../)**, Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 306 / 2023

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.) oraz § 61 pkt 11 Statutu BSM, Zarząd **ustala opłatę na pokrycie kosztów instalacji domofonowej w budynku przy ul.**

w wysokości po zł/lokal/m-c, począwszy od 01 grudnia 2023 r., przez okres 12 miesięcy.

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

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

5. W nawiązaniu do zapisu zawartego w protokole nr 25/2023 z posiedzenia Zarządu odbytego 03.10.2023 r. (Ad 3 pkt 5), Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **ER** z 10.11.2023 r. dot. realizacji Polecenia nr 3/2021 N z 26.08.2021 r. w sprawie **stosowania procedur mających na celu weryfikację i ustalenie sposobu usunięcia nieprawidłowości w odczytach wodomierzy**, przyjmując do wiadomości, że pozostało 19 lokali, których właściciele/najemcy nie przekazali informacji o bieżących odczytach wodomierzy i w zakresie których nie powiodły się próby dokonania sprawdzenia poprawności działania wodomierzy/nakładek radiowych w w/wym. lokalach (**NA-1** - 1 mieszkanie; **NA-2** - 11 mieszkań; **NA-3** - 6 mieszkań i **NA-4** - 1 mieszkanie).

Z uwagi na fakt, że zbliża się kolejny okres odczytów wodomierzy, Zarząd **poleca** kontynuować działania kontrolne.

6. Po dyskusji Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 307 / 2023

Na podstawie § 4 ust. 1 „Regulaminu Zarządu BSM” Zarząd **zatwierdza swój PLAN PRACY NA ROK 2024**, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Realizację uchwały Zarząd powierza wszystkim jednostkom i komórkom organizacyjnym – według kompetencji.

Wyżej wymieniony „PLAN /.../” zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust 3 „Regulaminu Zarządu BSM” **Zarząd przedstawi do wiadomości Rady Nadzorczej BSM.**

7. Na wniosek **NA-4** (pismo z 10.11.2023 r.) Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 308 / 2023

Na podstawie § 61 pkt 11 Statutu BSM, złożonych w Spółdzielni Pełnomocnictw udzielonych **Kancelarii Adwokackiej**

), przez spadkobierców **P.**, posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy w Bytomiu oraz pisma w/wym. **Kancelarii z dnia 09.11.2023 r.** - w związku z przeprowadzaną wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych w w/wym. budynku **i za zgodą zainteresowanych - Zarząd wyraża zgodę na:**

- **otwarcie mieszkania nr** celem udostępnienia lokalu wykonawcy prac związanych z wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych;
- **obciążenie posiadaczy prawa do lokalu jw.** kosztami wymiany zamka do drzwi wejściowych w kwocie **zł.**

Realizację uchwały Zarząd **poleca: NA-4, EW** (każdemu w swoim zakresie).

Pełnomocnictwa należy złożyć w aktach lokalu jw. prowadzonych w **NM.**

8. Zarząd akceptuje treść ankiety przy piśmie **NA-4** z 10.11.2023 r. dot. **kosztów realizacji projektu termomodernizacji budynku przy ul.** i skierowanie jej do Mieszkańców wyżej wymienionej nieruchomości (koszt termomodernizacji w kwocie **zł** zostanie rozłożony do spłaty w okresie **lat**, co przełoży się na stawkę miesięczną w wysokości **zł/m²/m-c**).

9. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **EW** z 09.11.2023 r. (w tym między innymi pisma o opróżnienie lokalu kierowane do **P.** i **P.**), Zarząd **wyraża zgodę** na usunięcie z magazynu przy **ul.** nieruchomości pozostałych po opróżnieniu mieszkania przy **ul.** w Bytomiu, w wyniku przeprowadzonej w dniu 04.09.2023 r. eksmisji (termin odbioru nieruchomości jw. z magazynu upłynął w dniu 16.10.2023 r.).

Do wykonania w/wym. czynności - w tym sporządzenia stosownego protokołu, Zarząd **powołuje komisję w składzie:**

- Wiesława Warzycha;
- Monika Witkowska-Szwider;
- Katarzyna Chmielewska.

Ad 3) – Sprawy dot. lokali użytkowych i dzierżawy terenów

1. Zarząd zapoznał się z pismem **ER** z 08.11.2023 r. w związku z wnioskiem **P.** (data wpływu pisma do BSM: 06.11.2023 roku) w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego **przy ul.** o powierzchni użytkowej **m²** z w/wym. jako osobą fizyczną (w/wym. zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej - wykreślenie podmiotu z CEIDG)

Kierując się opinią **ER** Zarząd **wyraża zgodę** na pozytywne załatwienie wniosku (zawarcie umowy najmu z przeznaczeniem na dodatkową komórkę lokatorską, z dniem 01.12.2023 r., z dotychczasową stawką czynszu najmu – w wysokości **zł/m²/m-c netto**), o czym w/wym. poinformuje **ER.**

2. Zarząd zapoznał się z pismami **ER** z 08.11.2023 r. i **NA-4** z 10.11.2023 r. dot. okresowego przeznaczenia lokalu użytkowego przy **ul. Szkolnej 10** o pow. 47,18 m² (po ogłoszonym przez Spółdzielnię pierwszym przetargu do dnia 30.10.2023 r. nie wpłynęła ani jedna oferta, przez co przetarg uznano za nieważny).

Kierując się opinią **ER** i **NA-4** - z uwagi na planowany remont obecnej siedziby **NA-4** przy **pl. Wojska Polskiego 9**, 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 regulaminu jw. i tym samym od ogłaszania drugiego przetargu na lokal użytkowy przy **ul. Szkolnej 10**;
- **wyraża zgodę** na przeznaczenie tego lokalu na tymczasową siedzibę **NA-4** (tj. na czas wykonania prac remontowych);
- przychyła się do wniosku **ER**, by po zakończonym remoncie, lokal przy **ul. Szkolnej 10** zamieścić w wykazie wolnych lokali użytkowych Spółdzielni przeznaczonych do wynajęcia i - ze względu na koszty ogłoszenia prasowego, nie ogłaszać drugiego przetargu w tym zakresie.

3. Zarząd przyjął do wiadomości **wypowiedzenie umowy dzierżawy działki nr** w Bytomiu, przy ul. _____ zawarte w piśmie z 03.11.2023 r. złożonym przez _____ (ul. _____); wpływ pisma do BSM: 07.11.2023 r.).

Zarząd **przyjmuje wypowiedzenie w/wym. umowy dzierżawy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynie 29.02.2024 r.**

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**

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.)