

Protokół nr 7 / 2024
z posiedzenia Zarządu BSM odbytego 20 marca 2024 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 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 obiegami, to jest w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków Zarządu.”), na wniosek NI Zarząd **07.03.2024 roku** podjął decyzję o następującej treści:

Na wniosek NI (pismo z 07.03.2024 r.) Zarząd **wyraża zgodę na zakup 3 sztuk kompletnych zestawów komputerowych** (monitor, klawiatura, mysz, system operacyjny Windows 11 pro oraz Microsoft Office 365).

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

Ad 2) – NM

1. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 11.03.2024 r. dot. lokalu mieszkalnego przy ul. _____ - po zmarłych P. _____ (zmarł 28.01.1996 r.) i P. _____ (zmarła 14.04.2023 r.), do których należało spółdzielcze lokatorskie prawo do w/wym. lokalu.

Biorąc pod uwagę fakty opisane w piśmie NM (do Spółdzielni dostarczono klucze do w/wym. lokalu, choć jest w pełni wyposażony; na lokalu ciążą zadłużenia), Zarząd **wyraża zgodę** na skierowanie sprawy przejścia mieszkania do komornika, celem sporządzenia protokołu dot. opisu stanu faktycznego w/wym. lokalu.

2. Na wniosek NM (pismo z dnia 6.03.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 75 / 2024

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 dnia 29.02.2024 r.** z przeprowadzonego konkursu ofertowego pisemnego na najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego nr _____ przy ul. _____ w Bytomiu. W związku z tym, że w w/wym. zakresie nie wpłynęła żadna oferta, przetarg **uznaje się za nie doszły do skutku.**

Równocześnie Zarząd **poleca NM** ogłosić kolejny przetarg w w/wym. zakresie.

W przypadku, gdy postępowanie to nie przyniesie rozstrzygnięcia, zgodnie z **Uchwałą nr 28/2024 z 01.02.2024 r. Zarząd poleca NM na najbliższe Walne Zgromadzenie BSM przygotować projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie tego lokalu.**

3. Zarząd zapoznał się z pismem NM z 14.03.2024 r. dot. informacji otrzymanej z **Kancelarii Rady Prawnego Prof. UŚ dr hab. M. Pawełczyk** - w nawiązaniu do decyzji Zarządu zawartej w protokole nr 23/2023 z posiedzenia odbytego 05.09.2023 r. **dot. możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowej - działki nr , stanowiącej drogę dojazdową do garaży przy ul. , w związku z dobudowaniem dwóch garaży i wnioskami w sprawie wykupu kolejnych garaży.**

Zgodnie z rekomendacją w/wym. kancelarii, Zarząd **wyraża zgodę** na skierowanie do sądu wniosku w sprawie **zniesienia współwłasności oraz dokonania zmiany udziałów w drodze dojazdowej nieruchomości gruntowej jw.**

4. Na wniosek NM i EF (pisma z 18.03.2024 r. i 15.03.2024 r.), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 76/2024

Na podstawie § 92 Statutu BSM Zarząd **zatwierdza** „Warunki do złożenia oferty na najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – przy ul. ----- – o powierzchni ,) m²”.

Równocześnie Zarząd ustala **minimalną, wyjściową stawkę czynszu najmu w pisemnym konkursie ofert na zawarcie okresowej, 5-letniej umowy najmu instytucjonalnego (z możliwością ewentualnego przedłużenia) dla lokalu mieszkalnego jw. – w wysokości . zł/m²/m-c.**

5. W indywidualnych sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd **podjął uchwały od numeru 77/2024 do numeru 81/2024 włącznie.** Treść uchwał w aktach NM.

Ad 3) – 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 lutym 2024 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 04.03.2024 r. dotyczącymi wykonanych zadań zapewniających **utrzymanie czystości i porządku na terenie wokół budynku przy ul. Kolejowej 1a w lutym 2024 roku** (realizacja obowiązków określonych w Zarządzeniu nr 1/2021 N z 05.01.2021 roku), przyjmując powyższe do wiadomości.

3. 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 **NA-2.**

W związku z aktem dewastacji - spalaniem dwóch wiat śmietnikowych podwórka gospodarczego przy ul. , Zarząd **wyraża zgodę** na zamówienie i montaż nowych wiat, zlecając wykonanie tych prac , z siedzibą w Bytomiu.

4. Na podstawie § 3 ust. 5, ust. 6 i ust. 8 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM”, w związku z wystąpieniem awarii wodociągowej i zalewaniem ganków piwnicznych w nieruchomości przy ul. _____ (klatki nr I i nr II), Zarząd **zatwierdza** złożony przez **NA-3 PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 08.02.2024 r. dot. pilnej potrzeby odsłonięcia opasek, wykopu, zlokalizowania źródła wycieku z użyciem ciężkiego sprzętu, wypompowania nadmiaru wody oraz zamontowania przewodu drenażowego. Wykonanie prac jw. Zarząd **zleca firmie** _____ z siedzibą w _____

5. Na wniosek **NA-3** (pismo z 07.03.2024 r.) - w związku z trwającymi pracami malarskimi klatki schodowej przy ul. _____ - Zarząd **wyraża zgodę na zlecenie firmie** _____, z siedzibą w Bytomiu - uporządkowania istniejącej w w/wym. budynku instalacji domofonowej.

6. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie NT z 08.03.2024 r. dot. **modernizacji sieci internetowych**, Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy z _____, z siedzibą w Warszawie o udostępnienie nieruchomości Spółdzielni wyszczególnionych w załączniku do umowy, w celu eksploatacji sieci telekomunikacyjnej jw.

7. Na wniosek **NA-5 i EF** ((PROCEDURY OBIEGU DOKUMENTÓW /.../), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 82 / 2024

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 remontu instalacji domofonowej w budynku przy ul. _____ w wysokości po _____ zł/lokal/m-c, począwszy od 01.05.2024 r., przez okres 12 miesięcy.** Informację w tym zakresie posiadaczom praw do lokali w w/wym. nieruchomości **przekaze EW**, przysyłając nowe naliczenia opłat za lokale. Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW, EZ i NA-5** (każdemu w swoim zakresie).

8. Na wniosek **NA-5 i EF** (PROCEDURY OBIEGU DOKUMENTÓW /.../), Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 83 / 2024

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 montażu instalacji domofonowej w budynku przy ul. _____ w wysokości po _____ zł/lokal/m-c, począwszy od 01.04.2024 r., przez okres 24 miesięcy.** Informację w tym zakresie posiadaczom praw do lokali w w/wym. nieruchomości **przekaze EW**, przysyłając nowe naliczenia opłat za lokale. Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW, EZ i NA-5** (każdemu w swoim zakresie).

9. Zarząd zapoznał się z pismem **NA-4** z 29.02.2024 r. dot. sprzątnięcia **klatki schodowej w budynku przy ul. _____**, podejmując w tym zakresie uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 84 / 2024

Na wniosek Mieszkańców (pismo z 29.02.2024 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. _____, poczynawszy od 01.04.2024 r., ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po _____ zł/ lokal /m-c.

10. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie NA-4 z 13.03.2024 r. w związku z wnioskiem większości Mieszkańców budynku przy ul. _____, w sprawie **sprzątania klatki schodowej w/wym. budynku** (pismo z dnia 12.02.2024 r.), Zarząd akceptuje treść ankiety dot. między innymi warunków finansowych tego przedsięwzięcia, wyrażając zgodę na przesłanie ankiety do wnioskodawców.

11. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie ER z 19.03.2024 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.

Zarząd wyraża zgodę na kontynuowanie działań kontrolnych, które opisane zostały w piśmie ER, polecając: NA-1, NA-2, NA-3, NA-4 i NA-5 prowadzenie dalszej weryfikacji danych oraz przekazanie informacji o ustaleniach w tym zakresie do ER, w terminie do 31.03.2024 r.

Do omówienia w/wym. zagadnień Zarząd powróci po tym terminie.

12. 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 wraz z pismem z dnia 19.03.2024 r. dot. **remontu balkonów, wykonania robót dekarских oraz dociepleń ścian szczytowych w budynkach przy ulicach:**

→
→
→
→
→

Zarząd wyraża zgodę na zlecenie prac jw.

_____, z siedzibą w _____

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 wraz z pismem z dnia 19.03.2024 r., Zarząd wyraża zgodę na zlecenie wykonania prac elektrycznych w budynkach przy ulicach:

→
→
→

firmie _____, z siedzibą w _____

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 wraz z pismem z dnia 19.03.2024 r., dot. **wykonania remontu schodów wejściowych do lokali użytkowych**

przy w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie wyżej wymienionych prac z siedzibą w

15. 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 dnia 19.03.2024 r., dot. **wykonania remontu klatek schodowych wraz z białkowaniem korytarzy piwnicznych w budynkach przy ul. (I klatka) i przy ul. (III klatka)** w Bytomiu, Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie w/wym. prac z siedzibą w

16. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 19.03.2024 r., Zarząd **wyraża zgodę** na zlecenie zakupu mebli i wyposażenia do remontowanych pomieszczeń siedziby **NA-4** przy **pl. Wojska Polskiego 9** w Bytomiu firmie z siedzibą w

17. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **EZ** z 19.03.2024 r. w związku z wnioskiem, z siedzibą w Bytomiu i akceptacją w tym zakresie Mieszkańców budynku przy **ul.** Zarząd podjął uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 85/2024

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”, biorąc pod uwagę pozytywną opinię Mieszkańców, Zarząd **wyraża zgodę na zmianę stawki z tytułu realizacji przez z siedzibą w Bytomiu usług utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku (nieruchomości wspólnej) – w budynku przy ul., ustalając z w/wym. tytułu opłatę w wysokości po zł/ lokal /m-c, począwszy od 01.04.2024 r.** Wykonanie uchwały Zarząd **powierza: EF, EW, EZ i NA-4** (każdemu w swoim zakresie).

18. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-4** z 18.03.2024 r., Zarząd, na podstawie § 3 ust. 5, ust. 6 i ust. 8 „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz BSM”, Zarząd **zatwierdza PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI** z 18.03.2024 r., **wyrażając równocześnie zgodę na zlecenie firmie**, z siedzibą w Bytomiu **wymiany instalacji elektrycznej w siedzibie NA-4** przy

19. Zarząd zapoznał się z kompletem dokumentów przy piśmie **NA-4** z 18.03.2024 r. dot. **stanu sanitarno-higienicznego lokalu mieszkalnego nr przy** w Bytomiu (protokół z wizji lokalnej, jaka z udziałem przedstawicieli **Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Bytomiu** i pracowników **NA-4** odbyła się w w/wym. lokalu, w dniu 31.01.2024 r.; dokumentacja fotograficzna oraz pismo z dnia 26.02.2024 r. - wpływ do BSM 07.03.2024 r. - **Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Bytomiu** - z opinią sanitarną dot. warunków higienicznych w tym lokalu). Wobec potwierdzenia, że - cyt.:

„/.../ skontrolowany lokal mieszkalny ocenia się jako lokal o złym stanie sanitarno-higienicznym, który wymaga wysprzątania i przeprowadzenia zabiegów dezynfekcyjnych. Stan zaniedbania przedmiotowego mieszkania, może stanowić źródło uciążliwości zapachowych dla pozostałych mieszkańców budynku, jak również stwarza dogodne warunki do namnażania, bytowania oraz przemieszczania się insektów do innych pomieszczeń w budynku.”, dokumenty jw. Zarząd kieruje do Rady Prawnego - P. Jolanty Tyczyńskiej w celu określenia wymaganych procedur umożliwiających zlecenie pilnego uporządkowania lokalu.

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

1. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 07.03.2024 r. - w związku z wnioskiem P.

(pismo z 4.03.2024 r.).

Kierując się opinią ER Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. o powierzchni użytkowej 117,09 m² (przeznaczenie: laboratorium do spraw badań środków dezynfekcyjnych i kosmetyków), przyjmując zaproponowaną przez w/wym. stawkę czynszu najmu – w wysokości **zł/m²/m-c netto**.

2. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 07.03.2024 r. - w związku z wnioskiem P.

(pismo z 06.03.2024 r.), w sprawie obniżenia stawki czynszu najmu lokalu

użytkowego przy ul. o powierzchni użytkowej 107,00 m² - **do wysokości**

zł/m²/m-c netto z uwagi na trwające formalności związane ze zmianą sposobu

użytkowania lokalu i dostosowaniem go do potrzeb związanych z chęcią prowadzenia salonu

Barber-shop i starania związane z dofinansowaniem do założenia działalności gospodarczej

jw. Kierując się opinią ER Zarząd **wyraża zgodę** na obniżenie stawki czynszu do wysokości

zł/m²/m-c netto na okres 3 miesięcy, tj. od 01.04.2024 r. do 30.06.2024 r.

3. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 18.03.2024 r. - w związku z wnioskiem P.

- najemcy lokalu użytkowego przy ul.

w sprawie kolejnego

rozłożenia na raty zaległości, umorzenie odsetek oraz przesunięcie terminu wpłaty kaucji

zabezpieczającej w wysokości **zł** - **do końca 2024 roku**.

Kierując się opinią ER Zarząd **wyraża zgodę** na:

– rozłożenie zaległości w opłatach za lokal jw. na **dziewięć rat płatnych od kwietnia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. wraz z czynszem bieżącym**;

– przesunięcie terminu wpłaty kaucji zabezpieczającej **ostatecznie do 25 grudnia 2024 r.**

Decyzję w sprawie ewentualnego umorzenia części odsetek od nieterminowo wnoszonych

opłat Zarząd podejmie po terminowym uregulowaniu przez w/wym. **co najmniej siedmiu**

z dziewięciu rat wraz z bieżącym czynszem.

4. Zarząd zapoznał się z pismem ER z 20.03.2024 r. - w związku z wnioskiem

(pismo z 11.03.2024 r. - wpływ do BSM 19.03.2024 r.),

w sprawie przepisania umowy najmu lokalu użytkowego przy ul.

Kierując się opinią ER - z uwagi na rozwiązanie umowy pomiędzy

a agencją opłat

”, na podstawie § 3 ust. 1 umowy

najmu, Zarząd wyraża zgodę na wypowiedzenie umowy za trzymiesięcznym okresem

wypowiedzenia, liczonym od następnego miesiąca, w którym nastąpiło wypowiedzenie

najmu. Równocześnie Zarząd **wyraża zgodę** na zawarcie nowej umowy najmu lokalu

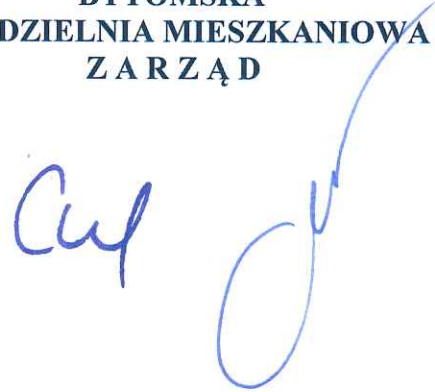
użytkowego przy ul. **na dotychczasowych warunkach z „**

”.

Powyższe ma na celu zapewnienie, by umowa najmu była zawarta z firmą, która ma zawartą umowę ze Spółdzielnią w zakresie obsługi kasowej wpłat opłat za lokale dokonywane przez Mieszkańców BSM, bez pośrednika, którym obecnie jest „ „.

Na tym posiedzenie Zarządu zakończono.

**BYTOMSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ZARZĄD**



Protokołowała:

Elżbieta Maślanka

Rozdzielnik:

NO (Nie)	NA-1	NA-2	NA-3	NA-4	NA-5	NM
NT	NI	EF	ER	EW	EZ	NO (oryg. Prot.)