

Protokół nr 16/2024

**z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza
w Białymstoku z dnia 31 lipca 2024r.**

W posiedzeniu udział wzięli: Zastępca Prezesa ds. GZM – Tomasz Nartowicz, Zastępca Prezesa – Izabella Łucja Maliszewska, Główny Księgowy – Marzena Kurgan.

Porządek posiedzenia:

1. Zatwierdzenie protokołu Zarządu nr 15/2024 z dnia 17.07.2024r.
2. Informacja nt. osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni.
3. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali.
4. Informacja o stanie zadłużeń czynszowych oraz w płatych eksploatacyjnych i efektach prowadzonych działań windykacyjnych wg stanu na dzień 30.06.2024r.
5. Korespondencja i sprawy bieżące.

Ad. 1

Protokół nr 15/2024 z posiedzenia Zarządu z dnia 17.07.2024r., po odczytaniu **Zarząd przyjął i podpisał bez uwag.**

Ad. 2

Wykaz osób, które utraciły członkostwo w Spółdzielni w związku ze zgonem lub aktem notarialnym umowy sprzedaży lub darowizny:

1. Edmund Adamski, ul. [REDACTED].
[REDACTED]
2. Stanisław Bućko, ul. [REDACTED]
3. Leokadia Nowik, ul. [REDACTED]
[REDACTED]
4. Jan Tadeusz Grzybko, ul. [REDACTED]
5. Katarzyna Sokołowska, ul. [REDACTED]
6. Dariusz Jacek Rażyński, ul. [REDACTED]

Wykaz osób, które nabyły członkostwo w Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

1. Elżbieta Biegańska, [REDACTED]
[REDACTED]
2. Wiktoria Rażyńska, [REDACTED]
[REDACTED]

Ad. 3

Uchwała 91/16/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 31.07.2024r., protokół nr 16/2024 **w sprawie przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu mieszkalnego.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i § 11 Statutu Spółdzielni **uchwała jak niżej:**

§1

Przyjmuje w poczet członków **Panią Jolantę Wyszukowską** [REDAKTOWANE]
w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] w Białymstoku;
zgodnie z aktem notarialnym [REDAKTOWANE] i deklaracją przystąpienia
w poczet członków Spółdzielni z dnia [REDAKTOWANE]

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 2, przeciw 0.

Ad. 4

Zarząd zapoznał się z informacją o stanie zadłużeń czynszowych oraz w opłatach eksploatacyjnych i efektach prowadzonych działań windykacyjnych wg stanu na dzień 30.06.2024r.

Zaległości w opłatach ogółem na dzień 30.06.2024 r. wynoszą 1.256.537 zł. W stosunku do analizowanego okresu w roku 2023 r. zwiększyły się o 310.020 zł, tj. o 32,75 %, w tym:

- **Lokale mieszkalne:** zwiększenie – 297.913 zł
- **Garaże:** zwiększenie – 4.637 zł
- **Lokale użytkowe:** zwiększenie – 7.470 zł

Zaległości czteromiesięczne i powyżej wynoszą 419.547 zł i zwiększyły się o 52.623 zł, w tym:

- **Lokale mieszkalne:** zwiększenie – 93.744 zł
- **Garaże:** zwiększenie – 2.893 zł
- **Lokale użytkowe:** zmniejszenie – 44.014 zł

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych 6-cio i powyżej 6-ciu miesięcy wynoszą 328.846 zł (zwiększyły się o 58.507 zł) i dotyczą 42 lokali mieszkalnych i 2 garaży:

- Zaległości w opłatach dotyczące 12 lokali mieszkalnych zostały zasądzone prawomocnymi nakazami zapłaty i 12 spraw skierowano na drogę egzekucji.
- Z 6 osobami Zarząd Spółdzielni podpisał porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.
- W miesiącu lipcu 2024 r. 6 osób spłaciło częściowo lub w całości zaległość wraz z odsetkami.
- W 10 lokalach mieszkalnych zadłużenie powstało w związku ze zgonem właściciela lokalu i toczącymi się sprawami spadkowymi (tj. 80.216 zł).
- Do 7 lokali mieszkalnych zostały wysłane wezwania do zapłaty za pośrednictwem Kancelarii Prawnej Lexus.
- 3 lokale skierowano do sądu o wydanie nakazu zapłaty.

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do naliczeń w porównaniu do roku ubiegłego wynosi 9,09 % i zmniejszyło się o 0,34%.

Analizę zaległości na dzień 30.06.2024 r. w porównaniu do zaległości w opłatach na dzień 30.06.2023 r. przedstawiają załączone tabele.

Zarząd, po przeanalizowaniu przyjął informację bez uwag.

Ad. 5

5.1. Zarząd rozpatrzył wniosek Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 29.07.2024r. w sprawie zlecenia wykonania docieplenia części ściany piwnic od strony balkonów budynku przy ul. Świętojańskiej 13A.

Po dyskusji, postanowiono j.n.:

Uchwała 92/16/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 31.07.2024r., protokół nr 16/2024 **w sprawie zlecenia wykonania docieplenia części ściany piwnic od strony balkonów budynku przy ul. Świętojańskiej 13A.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, na podstawie wniosku Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 29.07.2024r., **uchwala jak niżej:**

§ 1

Zleca firmie zewnętrznej wykonanie docieplenia części ściany piwnic od strony balkonów budynku przy ul. Świętojańskiej 13A.

Koszty prac, na podstawie oferty, wyniosą 25.550,00 zł brutto i obciążą w poz.VI pkt.2 konto Planu Remontów w 2024r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 2, przeciw 0.

5.2. Zarząd rozpatrzył wniosek Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 29.07.2024r. w sprawie zlecenia wykonania nowej instalacji oświetleniowej wraz z montażem opraw ledowych w boksach piwnic w budynku przy ul. Podleśnej 17A.

Po dyskusji, postanowiono j.n.:

Uchwała 93/16/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 31.07.2024r., protokół nr 16/2024 **w sprawie zlecenia wykonania nowej instalacji oświetleniowej wraz z montażem opraw ledowych w boksach piwnic w budynku przy ul. Podleśnej 17A.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, na podstawie wniosku Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 29.07.2024r., **uchwala jak niżej:**

§ 1

Zleca firmie zewnętrznej wykonanie nowej instalacji oświetleniowej wraz z montażem opraw ledowych w boksach piwnic w budynku przy ul. Podleśnej 17A.

Koszt prac, na podstawie kosztorysu ofertowego, wyniesie 10.484,94 zł brutto i obciążą w poz. XIII pkt.1 konto Planu Remontów na 2024r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 2, przeciw 0.

5.3. Zarząd rozpatrzył wniosek Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 29.07.2024r. w sprawie zlecenia uszczelnienia posadzki tarasu w budynku przy ul. Orzeszkowej 9A i balkonu w budynku ul. Branickiego 25; naprawy odwodnienia nad garażem w budynku ul. Konopnickiej 12B; naprawy dachu w budynku przy ul. Branickiego 29A oraz wymiany uszkodzonego orynnowania w budynkach przy ul.: Konopnickiej 14 i Świętojańskiej 13A.

Po dyskusji, postanowiono j.n.:

Uchwała 94/16/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 31.07.2024r., protokół nr 16/2024 **w sprawie zlecenia uszczelnienia posadzki tarasu**

w budynku przy ul. Orzeszkowej 9A i balkonu w budynku ul. Branickiego 25; naprawy odwodnienia nad garażem w budynku ul. Konopnickiej 12B; naprawy dachu w budynku przy ul. Branickiego 29A oraz wymiany uszkodzonego orywnowania w budynkach przy ul.: Konopnickiej 14 i Świętojańskiej 13A.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, na podstawie wniosku Kierownika Działu Technicznego i GZM z dnia 29.07.2024r., **uchwala jak niżej:**

§ 1

Zleca firmie zewnętrznej wykonanie uszczelnienia posadzki tarasu w budynku przy ul. Orzeszkowej 9A i balkonu w budynku ul. Branickiego 25; naprawy odwodnienia nad garażem w budynku ul. Konopnickiej 12B; naprawy dachu w budynku przy ul. Branickiego 29A oraz wymiany uszkodzonego orywnowania w budynkach przy ul.: Konopnickiej 14 i Świętojańskiej 13A.

Koszt robót, na podstawie wycen jednostkowych, wynosi 8.016,00 zł brutto i obciąży w poz.XIV i XV konto Planu Remontów w 2024r. kwotą 7.648,00 zł.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 2, przeciw 0.

5.4. Uchwała 95/16/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 31.07.2024r., protokół nr 16/2024 **w sprawie: wyrażenia zgody na prowadzenie w postępowaniach egzekucyjnych licytacji z lokalu mieszkalnego nr 32 przy ul. Świętojańskiej 6 w Białymstoku.**

W związku z brakiem opłat bieżących za ten lokal i rosnącym zadłużeniem, **uchwala się co następuje:**

§ 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku wyraża zgodę, na wszczęcie i prowadzenie licytacji z lokalu mieszkalnego nr 32 przy ul. Świętojańskiej 6 w Białymstoku w komorniczych postępowaniach egzekucyjnych obejmujących zobowiązania Pani Marii Jolanty Dobkowskiej wobec Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 2, przeciw 0.

5.5. Uchwała 96/16/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku z dnia 31.07.2024r., protokół nr 16/2024 **w sprawie likwidacji „breloków zbliżeniowych” do szlabanu wjazdowego na nieruchomości przy ul. Świętojańska 13/3 i Świętojańska 13/4 w Białymstoku.**

W związku z nagminnym parkowaniem samochodów przez nieupoważnione osoby i potwierdzaną możliwością kopiowania „breloków zbliżeniowych” do szlabanu wjazdowego na nieruchomość przy ul. Świętojańskiej 13/3 i Świętojańskiej 13/4, **uchwala się co następuje:**

§ 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku postanawia przeprowadzić ankietę w dniach 9, 10 i 11 września 2024r. wśród właścicieli lokali budynków

w Białymstoku przy ul. Świętojańskiej 13/3 i Świętojańskiej 13/4, dotyczącą likwidacji „breloków zbliżeniowych” do szlabanu wjazdowego.

§ 2

Zarząd Spółdzielni będzie brał pod uwagę wyniki ankiety, jeżeli weźmie w niej udział minimum 50% plus 1 uprawnionych do głosowania właścicieli lokali budynków w Białymstoku przy ul. Świętojańskiej 13/3 i Świętojańskiej 13/4.

§ 3

Zobowiązuje St. inspektora ds. członkowskich mieszkaniowych do przygotowania w terminie do dnia 06.08.2024r. listy osób uprawnionych do udziału w w/w ankiecie.

§ 4

1. Zobowiązuje Kierownika działu administracji do opracowania ogłoszenia w sprawie zasad przeprowadzenia w/w ankiety i po zatwierdzeniu przez Zarząd wywieszenia tego ogłoszenia w miejscu widocznym przy wejściach do klatek schodowych budynków w Białymstoku przy ul. Świętojańskiej 13/3 i Świętojańskiej 13/4 co najmniej na 21 dni przed przeprowadzeniem w/w ankiety.

2. Zobowiązuje inspektora ds. sekretariatu do wysłania w/w ogłoszenia do uprawnionych właścicieli lokali mieszkalnych w Białymstoku przy ul. Świętojańskiej 13/3 i Świętojańskiej 13/4, którzy podali adres do korespondencji, co najmniej na 21 dni przed przeprowadzeniem w/w ankiety.

§ 5

Zarząd powoła 3-osobową Komisję, która w dniu 12.09.2024r. dokona sprawdzenia prawidłowości przeprowadzenia ankiety i podsumuje wyniki tej ankiety oraz poda wyniki ankiety do wiadomości właścicieli lokali budynków w Białymstoku przy ul. Świętojańskiej 13/3 i Świętojańskiej 13/4 poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeniowych wewnątrz klatek schodowych.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała podjęta: głosów za 2, przeciw 0.

5.6. Zarząd zapoznał się z pismem właściciela mieszkania przy ul. Konopnickiej 12B (data wpływu do Spółdzielni 23.07.2024r., l.dz. 2290) w sprawie prolongowania terminu spłaty zadłużenia.

Po dyskusji i przeanalizowaniu kartoteki Zarząd wyraził zgodę na spłatę zadłużenia do dnia 31.10.2024r.

Na tym protokół zakończono, na 5 (pięciu) ponumerowanych stronach.

Zarząd:

Zastępca Prezesa ds. GZM – Tomasz Nartowicz

Zastępca Prezesa – Izabella Ł. Maliszewska

protokołowała: Monika Brodziuk