

## **Z PRAC ZARZĄDU GSM W STYCZNIU 2016 R.**

W styczniu b.r. w dniach 5 i 19 stycznia odbyły się posiedzenia Zarządu wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 7, 13, 20, 22 i 26 stycznia. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko mieszkaniowe**

W dniu 31.12.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.734 członków. W styczniu 2016 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 5 osób, a skreślono z rejestru 15 osób.

Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej GSM o podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w opłatach za użytkowanie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Zarząd GSM po zapoznaniu się ze sprawą uciążliwego mieszkańca jednego z lokali, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu postanowił poinformować Radę Nadzorczą GSM o możliwości skorzystania z § 51 Statutu Spółdzielni oraz w trybie art. 17<sup>10</sup> Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie uzyskania wyroku sądu na sprzedaż lokalu w drodze licytacji.

Zarząd Spółdzielni postanowił przedłużyć jedną umowę najmu lokalu mieszkalnego na kolejny rok. Ponadto, w związku z przekazaniem do dyspozycji GSM lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Orzeszkowej 14, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przeznaczenie przedmiotowego lokalu na wynajem w drodze przetargu ofertowego, zgodnie z zasadami obowiązującymi w „Regulaminie najmu lokali mieszkalnych w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni”.

W styczniu 2016 r. w wyniku przeprowadzonych eksmisji Spółdzielnia przejęła do swojej dyspozycji dwa lokale mieszkalne, 1 lokal mieszkalny sprzedano w drodze licytacji komorniczej.

Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Wejherowskiej 49 w Gdyni na dzień opróżnienia lokalu tj. 02.02.2015 r., w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Koszt wykonania operatu szacunkowego zostanie pokryty z wkładu mieszkaniowego.

Zarząd GSM zapoznał się z protokołami Komisji Przetargowej z przetargów na ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych: ul. Falista 5/39 i ul. Helska 22–28/56. Spośród złożonych ofert Komisja wybrała najkorzystniejszą cenowo ofertę. Ponadto,

w związku z wygraniem przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego przez jednego z członków Spółdzielni, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie do majątku osobistego ww. członka przedmiotowej umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawarcie 2 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz 2 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali o innym przeznaczeniu – garażu.

### **Przetargi**

W styczniu odbyły się 2 zatwierdzone przetargi na:

- wykonanie robót dekarских naprawczych i awaryjnych w zasobach AO IV w 2016 r.,
- remont mieszkania nr 23 w budynku Lubawska 13 w Gdyni.

Ponadto, w trybie przetargu ofertowego z funduszu zdecentralizowanego dokonano wyboru firm do wykonania i montażu zabudowy śmietnikowej (na wzór istniejącej zabudowy) dla mieszkańców nieruchomości przy ul. I AWP 4.

Zarząd GSM postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej GSM z wnioskiem o wyrażenie zgody na zakup w drodze przetargu nieograniczonego samochodu osobowo-ciężarowego typu van z przeznaczeniem do wykonywania usługi montażu i konserwacji domofonów w zasobach GSM, jak również obsługi nieruchomości Gniewska 21. Dotychczas użytkowany samochód z uwagi na wiek i obciążający tryb pracy jest już mocno wyeksploatowany, częste są naprawy dotyczące m.in. zawieszenia i skrzyni biegów. Przystoje pojazdu w serwisie często uniemożliwiają sprawne wykonywanie usług konserwacji domofonów.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na luty 2016 r.

### **Prace remontowo- budowlane**

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania prac malarskich (po pożarach i zalaniu) w budynkach: Kordeckiego 12, Ujejskiego 33 i Kołłątaja 43-47, a także do wykonania prac remontowych pomieszczeń po byłej kotłowni przy ulicy Dreszera 26. Wyrażono też zgodę na zamalowanie rysunków na ścianach klatki schodowej w budynku Rozewska 10 (po dewastacji) ora na wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej H budynku przy ul. Gniewskiej 21 w związku z uszkodzeniem podczas wichury.

Ponadto, Zarząd GSM w trybie awaryjnym, wyraził zgodę na wykonanie:

- prac elektrycznych związanych z rozdziałem zasilania, wymianą przewodów zasilających oprawy oświetleniowe i gniazda, demontażem starej tablicy rozdzielczej

oraz montażem nowej tablicy rozdzielczej z podlicznikiem według wykonanego kosztorysu w budynku przy ulicy Dreszera 26 pomieszczenia po byłej kotłowni,

- wymiany zapadniętego przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku Borowikowa 25 kl. II wraz z poziomem w piwnicy i podejściami pod piony mieszkania 9 i 10.
- prac w trybie awaryjnym polegających na uzupełnieniu wkładów kominowych w przewodach spalinowych w budynkach mieszkalnych przy ulicy Okrzei 2 i 4 w Gdyni.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zbadanie pod względem toksyczności warstw podłogowych w dwóch mieszkaniach odzyskanych przez Spółdzielnię.

Zarząd Spółdzielni przyjął Informację nt. realizacji planu dociepleń w zasobach GSM w roku 2015 oraz Informację nt. adaptacji pomieszczeń socjalnych dla dozorców.

### **Najem i dzierżawa**

Zawarto 2 umowy najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność usługowo- handlową oraz „przedwstępną umowę” o najem pomieszczenia po byłej kotłowni w celu magazynowania materiałów i prac rzeźbiarskich. Ponadto, w jednym przypadku Zarząd GSM wyraził zgodę na przedłużenie umowy najmu oraz na podnajem części lokalu dwóm wyznaczonym podmiotom na czas trwania umowy, natomiast sprawę przedłużenia umowy o najem lokalu użytkowego na okres 10-ciu lat, Zarząd GSM postanowił skierować do zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM. Wyrażono też zgodę na zawarcie 2 umów najmu na pomieszczenia gospodarczego z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Ponadto, w jednym przypadku wyrażono zgodę na zawarcie umowy dzierżawy terenu, a w 3 przypadkach postanowiono przedłużyć umowę dzierżawy terenu, w jednym przypadku wyrażono zgodę na zwiększenie powierzchni terenu dzierżawionego i w jednym przypadku na zmniejszenie powierzchni terenu dzierżawionego. Wyrażono też zgodę na przepisanie dwóch umów dzierżawy terenu.

Ponadto Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu części działki nr 729, stanowiącej współwłasność Spółdzielni i lokatorów posiadających odrębną własność lokalu mieszkalnego (nieruchomość budynkowa ul. Legionów 44- 50) w związku z wymianą istniejącej rozdzielnic SN- 15 kV PZ-2009 oraz przebudową linii kablowych SN- 15 kV.

### **Sprawy terenowo- prawne**

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie porozumienia na korzystanie z prawa służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu na nieruchomościach stanowiących własność gminy Gdynia: działki o numerach: 895/416, 893/443 i 538/443.

Porozumienie zawiera się w celu zagwarantowania mieszkańcom budynku I Armii Wojska Polskiego 4 niezakłóconego i czynnego korzystania z przysługującego im prawa przejazdu i przechodu przez działki o numerach 895/416, 893/443 i 538/443 w celu korzystania z pergoli śmietnikowej wystawionej w obszarze objętym tymi działkami.

Wyrażono zgodę na wszczęcie procedury zbycia prawa wieczystego użytkowania działki położonej przy ul. Chyłońskiej stanowiącej mienie Spółdzielni. Przedmiotowa działka objęta jest dzierżawą terenu od 1994 r.

### **Sprawy inwestycyjne**

Zarząd GSM po zapoznaniu się z informacją o drugiej licytacji ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (box handlowy nr 51 w Domu Towarowym „CHYLONIA”) postanowił przystąpić do ww. licytacji, która odbędzie się 26.01.2016 r. w budynku Sądu Rejonowego w Gdyni.

### **Oplaty i koszty**

W oparciu o Uchwałę Rady Miasta Gdyni z dnia 28 października 2015 r. Zarząd GSM zatwierdził wysokości stawek netto podatku od nieruchomości obowiązujących od dnia 1 stycznia 2016 r.

Zarząd GSM wyraził zgodę na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego nieruchomości stanowiącej działkę nr 293 położoną przy ul. Rydzowej 9A, zabudowaną 4 zespołami garaży z pozostałych kosztów operacyjnych. Powyższe prace geodezyjne wykonane zostały w celu umożliwienia realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu – garażu w powyższej nieruchomości.

Na dzień 05.01.2016 r. przyjęto w konserwację przez Spółdzielnie domofonów w budynku przy ul. Kopernika 1 oraz obciążenie dodatkowym składnikiem w czynszu w wysokości 1,80 zł miesięcznie.

W związku z brakiem możliwości wyegzekwowania od Wykonawcy robót części przedmiotu umowy w zakresie odbioru końcowego i przekazania kompletu dokumentacji technicznej powykonawczej doboru nastaw zamontowanych zaworów termostatycznych w budynkach osiedli Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana oraz Chylonia i z tego tytułu wstrzymanie wypłaty zabezpieczenia umowy, Zarząd GSM wyraził zgodę na pozostawienie pow. kwoty na koncie Spółdzielni i wpisanie w pozostałe przychody operacyjne.

### **Zadłużenia czynszowe**

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Informacje nt. skuteczności firm windykacyjnych, z którymi Spółdzielnia podpisała umowy, a także zatwierdził wykaz wytypowanych 6 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie

nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

Rozpatrzono 17 wniosków członków Spółdzielni. W 9 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, a także na zwolnienie spod egzekucji komorniczej wynagrodzenia za pracę w jednym przypadku. Ponadto, Zarząd Spółdzielni przyjął deklaracje spłaty zadłużenia z tytułu dzierżawy terenu i postanowił wstrzymać działania windykacyjne w jednym przypadku na okres 2 miesięcy w związku z podpisaniem przez współwłaścicieli umowy pośrednictwa w sprawie sprzedaży mieszkania.

### **Sprawy organizacyjne**

Zarząd GSM zapoznał się ze Sprawozdaniem z realizacji skarg, które wpłynęły do GSM w roku 2015, a także z Analizą stanu wypadkowości w GSM w 2015 r. Ponadto zatwierdzono zarządzenie wewnętrzne nr 1/2016 w sprawie poprawy warunków BHP i ppoż. w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zarząd GSM wyraził zgodę na podpisanie Umowy na 2 punkty dostępne "Biznes Internet" w lokalizacjach: Borowikowa 1 i Gniewska 21, a także na podpisanie Umowy na prowadzenie nadzoru obrazu z kamer zainstalowanych na parkingu przy ul. Borowikowej i utrzymanie w gotowości do interwencji patrolu interwencyjnego.