

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

W lutym b.r. w dniach 2 i 16 lutego odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 9, 12, 18, 23 i 25 lutego. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko mieszkaniowe**

W dniu 31.01.2016 r. Spółdzielnia liczyła 10.721 członków. W lutym 2016 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 12 osób, a skreślono z rejestru 45 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.

W lutym 2016 r. Spółdzielnia przejęła do swojej dyspozycji dwa lokale mieszkalne, w tym jeden lokal po zgonie osoby objętej wyrokiem eksmisyjnym i jeden lokal w wyniku komisijnego przejścia lokalu w związku z opuszczeniem przez osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi oraz z uwagi na narastające zadłużenie.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności niżej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Wejherowskiej 49. Przetarg odbędzie się w dniu 11.03.2016 r. Ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej i ogólnopolskiej oraz zostało wywieszane na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach kierownictwa osiedli i zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawarcie 3 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Ponadto w lutym Spółdzielnia podpisała 11 aktów notarialnych- umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

### **Przetargi**

W lutym nie odbył się żaden zatwierdzony przetarg. Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc marzec 2016 r.

### **Prace remontowo- budowlane**

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania robót kominiarskich w Administracji Osiedla Cisowa oraz zakupu 350 szt. głowic termostatycznych na potrzeby Administracji Osiedli.

Zarząd GSM wyraził zgodę na opracowanie dokumentacji technicznej obejmującej zerwanie istniejącego docieplenia ścian oraz wykonanie nowego docieplenia wraz z kolorystyką elewacji, charakterystyką energetyczną i uzgodnieniami przez architekt dla

budynków przy ulicy Chyłońskiej 299 i Chyłońskiej 291. Zarząd GSM postanowił zlecić wykonanie projektu odwodnienia parkingu oraz operatu wodnoprawnego wraz z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego dla nowoprojektowanego parkingu przy ul. Zbożowej 7. Powyższe podyktowane jest obniżeniem kosztów odwodnienia parkingu poprzez zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, zmianą całej koncepcji odwodnienia i wykonania dodatkowego projektu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych polegającego na wprowadzeniu wód do gruntu poprzez wykonanie zespołu skrzynek retencyjno-rozsączających. Zarząd GSM wyraził również zgodę na wykonanie zabudowy do przyjmowania interesantów w pokoju administracji budynku Gniewska 21 (pok. 17 - łącznik).

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

- wymianę uszkodzonego przyłącza zimnej wody do budynku Rydzowa 9 kl. I,
- wymianę podejścia podpionowego kanalizacji sanitarnej około 5 m w piwnicy przy ul. Chyłońskiej 283 kl. I,
- wymianę kabla zasilającego oświetlenie parkowe oraz kompletnego słupa z oprawą OCP przy schodach prowadzących od budynku ul. Swarzewskiej 56 do ul. Raduńskiej,
- wymianę poziomu ciepłej i zimnej wody w węźle cieplnym wraz z wyprowadzeniem instalacji cw i zw na korytarz piwniczny w budynku przy ul. Gniewskiej 5,
- wstawienie 2 kręgów fi 100, nowej pokrywy i wylazu studni kanalizacji deszczowej do poziomu terenu, usytuowanej w skarpie na wysokości kl. IV od strony wejść do budynku przy ul. Zbożowej 7,

oraz z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników na rozbudowę systemu monitoringu w części użytkowej budynku Gniewska 21.

W związku z decyzjami o przeznaczeniu dwóch lokali mieszkalnych na wynajem Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wykonanie prac remontowych w przedmiotowych lokalach w zakresie wykonania prac malarskich, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, na podstawie § 14 ust. 5 Regulaminu najmu lokali mieszkalnych GSM.

Na podstawie dokonanych w dniu 02.02.2016 r. oględzin pergoli śmietnikowej zlokalizowanej przy ul. Kartuskiej 45-59, Zarząd GSM postanowił o stosowaniu ww. wzoru w całych zasobach Spółdzielni z uwzględnieniem opracowanych wytycznych dot. projektowania i wykonania wiat śmietnikowych w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni zapoznał się z projektem Planu remontów na rok 2016 i Zestawieniem potrzeb remontowych w Administracjach Osiedli oraz w Zespole ds. Administrowania Budynkiem Gniewska 21 oraz przyjął Informację o przebiegu remontów mieszkań skażonych związkami toksycznymi w zasobach GSM na dzień 31.12.2015 r.

### **Najem i dzierżawa**

Zawarto 2 umowy najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność usługową oraz przyjęto wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ponadto, Zarząd GSM postanowił zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego z przeznaczeniem na usługi handlowo-gastronomiczne, rozwiązując jednocześnie umowę najmu na przedmiotowy lokal z dotychczasowym najemcą na zasadzie porozumienia stron. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy terenu na prowadzenie handlu obwoźnego. Ponadto, w celu uregulowania spraw terenowo- prawnych, postanowiono zawrzeć 2 umowy dzierżawy terenu ogrodzonego w ramach prywatnych posesji z przeznaczeniem na teren zielony. Wyrażono też zgodę na zawarcie dwóch umów dzierżawy miejsca w Domu Towarowym „Chylonia” (bankomat, tablica reklamowe).

### **Sprawy terenowo- prawne**

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zlecenie sporządzenia opracowania dot. wyodrębnienia samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu – garaży dla nieruchomości położonej przy ulicy Rydzowej 9A w Gdyni, Niniejsze opracowanie niezbędne jest do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali z Urzędu Miasta Gdyni Wydziału Architektoniczno – Budowlanego koniecznego do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

W oparciu o sporządzoną przez Administrację Osiedla Pustki Cisowskie inwentaryzację garaży w nieruchomości Rydzowa 9A, Zarząd Spółdzielni postanowił przyjąć powierzchnie garaży z pomiarów dla celów sporządzenia nowego opracowania dot. wyodrębnienia samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu – garaży dla nieruchomości zabudowanej 60 garażami Rydzowa 9A nr 1/IV/G oraz określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni. W przedmiotowej sprawie dokonano również zmiany wymiaru czynszu z tytułu zmiany powierzchni użytkowej garaży w terminie od 1 marca 2016 r. oraz zatwierdzono numer 6/IV/G dla nowo powstałej nieruchomości zabudowanej 4 garażami Rydzowa (nr 90/IV – 93/IV) zgodnie z Decyzją Prezydenta Miasta Gdyni zatwierdzającą podział nieruchomości położonej przy ul. Rydzowej 9A.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się oraz zatwierdził Informację dot. przekształceń prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności gruntu w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **Oplaty i koszty**

W oparciu o „Zasady napraw i wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach GSM” pkt. 4 oraz wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od 1.11.2014 do 31.10.2015 r., wynoszący -0,8992% (według internetowej witryny GUS- [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)- tabela „miesięczne wskaźniki cen i usług konsumpcyjnych”, Zarząd GSM wyraził zgodę na zatwierdzenie wysokości ekwiwalentów wypłacanych za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie przez lokatorów w zasobach GSM na poziomie stawek z roku 2015. Jednocześnie Zarząd GSM wyraził zgodę na uruchomienie środków finansowych na wypłaty ekwiwalentów za wymienioną stolarkę w I kwartale tego roku, w wysokości 25% kwoty przeznaczonej na ten cel na rok 2016.

W związku z zakończonym remontem mieszkania toksycznego wykonywanym we własnym zakresie pod nadzorem Spółdzielni, Zarząd GSM wyraził zgodę na wypłatę refundacji tego remontu według cen netto uzyskanych z przetargu z 2015 roku.

Zarząd GSM przyjął stawkę opłat z tytułu dzierżawy miejsca postojowego na parkingu przy ul. Borowikowej 1 w wysokości 50,00 zł netto miesięcznie za miejsce (61,50 zł brutto) oraz postanowił z dniem 01.02.2016 r. przyjąć w konserwację następujące domofony: Orzeszkowej 8 m. 34, 35, 36, 37, 38, 38A, 39A (bez m. nr 39), obciążając je jednocześnie dodatkowym składnikiem w czynszu w wysokości 1,80 zł miesięcznie. Ponadto, wyrażono zgodę na udzielenie bonifikaty mieszkańcom budynku przy ul. Chyłońskiej 90-92 za przestój dźwigu w okresie od 12.11.2015 r. do 18.12.2015 r. (kapitałny remont).

W związku z przeterminowaniem się operatu wyceny szacunkowej wartości dwóch działek stanowiących własność Spółdzielni położonych przy ul. Wąsowicza w Gdyni, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania nowego operatu szacunkowego Rzeczoznawcy Majątkowemu, który w telefonicznych zapytaniach ofertowych złożył najniższą ofertę cenową.

### **Zadłużenia czynszowe**

Zarząd GSM zapoznał się z Analizę zaległości czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2015 r., a także zatwierdził wykaz wytypowanych 9 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 dotyczących zaległości czynszowych, jeden przekazano do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 8 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. W dwóch przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w wyznaczonym terminie do 31.03.2016 r. Ponadto, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawieszenie egzekucji komorniczej do 31.12.2016 r., wstrzymanie przekazania sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego oraz na wstrzymanie przekazania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych.

W związku z otrzymanym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wystąpienie do komornika sądowego z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości lokalowej przy ul. Lubawskiej 3 z powodu zaległości w opłatach za jego użytkowanie oraz notorycznego naruszania zasad Regulaminu Porządku Domowego czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej.

W oparciu o opinię Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rad Osiedli: Chylonia oraz Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV odpowiednio w 8 i 31 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

### **Sprawy organizacyjne**

Zarząd GSM przyjął Informację dotyczącą wykonania poleceń zawartych w Zarządzeniach Wewnętrznych wydanych przez Zarząd GSM.