

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

W kwietniu b.r. w dniach 12 i 26 kwietnia odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 4, 11, 14, 19, 20, 25 i 28 kwietnia. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko mieszkaniowe**

W dniu 31.03.2016 r. Spółdzielnia liczyła 10.653 członków. W kwietniu 2016 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 14 osób, a skreślono z rejestru 33 osoby.

Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa 2 osób, w tym 1 osoby z uwagi na nie wniesienie wpisowego w terminie określonym w Statucie Spółdzielni i 1 osoby z uwagi na zaleganie z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego. Ponadto, w związku ze sprzedażą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego na rzecz Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Spółdzielni postanowił skrócić okres wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni na podstawie § 17 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawarcie 2 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Ponadto, Zarząd Spółdzielni zapoznał się oraz zatwierdził Informację nt. mieszkań socjalnych w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **Przetargi**

W kwietniu odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- dostawę i montaż nakładek schodowych w zasobach AO II, wykonanie kapitalnego remontu schodów przy wejściu do kl. schodowych wraz ze zjazdem na wózki do budynku Morska 301, remont istniejących stopni schodowych wejściowych do 3 klatek schodowych budynku Okrzei 2;
- dostawę i montaż 22 szt. drzwi stalowych wejściowych wewnętrznych do klatek schodowych w zasobach AO IV;
- dostawę stolarki okiennej PCV do piwnic i pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach: Okrzei 2-4, Młyńskiej 25, Zamenhofa 3, Ujejskiego 29 i Gniewskiej 2-8 w zasobach AO I; dostawę i montaż stolarki okiennej PCV na kl. schodowych i pomieszczeniach wspólnych w budynku Swarzewska 52; dostawę i montaż stolarki okiennej PCV w klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych w zasobach AO IV; dostawę i montaż stolarki okiennej i drzwiowej do lokalu Czeremchowa 10;

- dostawę i montaż lamp LED typu plafon przeznaczonych do oświetlenia klatek schodowych budynków w zasobach AO I, AO II, AO IV;
- koszenie terenów zielonych w zasobach AO I i budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5 w Gdyni, AO II, AO III, AO IV;
- wymianę nawierzchni istniejącego chodnika wraz z wejściami do klatek schodowych przy budynku przy ul. Morskiej 197-205, wymianę nawierzchni istniejącego chodnika przed budynkiem Falista 5 na płytki betonowe 35x35, wymianę nawierzchni istniejącego placu manewrowego przed budynkiem na nawierzchnię z kostki betonowej oraz wykonanie nowego chodnika od budynku przy ul. Chyłońskiej 36 do budynku przy ul. Młyńskiej 3 z płytek betonowych 35x35, wykonanie odwodnienia terenu oraz remont chodnika przed budynkiem wraz z dojazdami do klatek oraz wykonanie nowej drogi dojazdowej przed budynkiem według projektu przy ul. Młyńskiej 25, wykonanie remontu nawierzchni asfaltowej jezdni pomiędzy budynkami Jaśminowa 6 a Wiklinowa 6 oraz przed budynkiem Borowikowa 25;
- wykonanie i montaż klap oddymiających w budynkach Morska 293 i 299 oraz Lubawska 1, a także wykonanie jednokrotnego przeglądu technicznego serwisowego z konserwacją systemów oddymiania klatek schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wysokich wraz ze sporządzeniem protokołów serwisowych w zasobach GSM w ilości 119 sztuk;
- wykonanie przeglądów przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w zasobach: AO I oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5 w Gdyni, AO IV oraz Wspólnoty Garażowej Żurawia 7 i Wspólnoty Mieszkaniowej Sokola 9 w Gdyni; wykonanie przeglądów instalacji wentylacyjnej w budynkach mieszkalnych, pomieszczeniach piwnicznych, warsztatach oraz pawilonach handlowo-usługowych w zasobach AO III; wykonanie przeglądów instalacji wentylacyjnej, spalinowej jeden raz w roku w budynkach mieszkalnych, lokalach użytkowych i garażach oraz czyszczenie przewodów spalinowych dwa razy w roku w budynku Wejherowska 50 w zasobach AO II;
- wykonanie okresowych badań stanu technicznego instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych, pralniach, garażach i lokalach użytkowych, badania instalacji WLZ i obwodów administracyjnych w zasobach AO I i budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5;

- wykonanie remontu kapitalnego dźwigów osobowych w budynkach: Gniewska 21 kl. H, Swarzewska 56 kl. B i 50 kl. B, Lubawska 8, Zbożowa 6 kl. C, Chyłońska 249 kl. F, Kcyńska 12 kl. B, Janowska 3 kl. F; wykonanie remontu mieszkania nr 39 w budynku Helska 22-28;
- malowanie klatek schodowych wraz z pracami towarzyszącymi w budynkach: Czeremchowa 3, Jeżynowa 3 i Wiklinowa 6; prace malarskie w budynkach Chyłońska 299 i 291 oraz modernizacja pomieszczenia dla sprzątacza w budynku Kcyńska 7A; malowanie klatek schodowych piwnic i pomieszczeń wspólnych, ułożenie terakoty w budynku Chyłońska 117; wykonanie adaptacji pralni na pomieszczenie socjalne dla sprzątacza w budynku Borowikowa 25 i Chabrowa 64; prace malarskie w budynkach: Gniewska 21 kl. F, Chyłońska 209 oraz lakierowanie ścian do wysokości lamperii w budynkach Żurawia 1 oraz Chyłońska 289 i 267; malowanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń wspólnego użytku, skucie starej glazury i GRES, ułożenie nowej glazury i płytek GRES na parterach i zejściach do piwnic oraz drugim biegu i podeście półpiętrowym, ułożenie wykładziny PCV na piętrach i półpiętrach, modernizacja pomieszczenia dla sprzątacza oraz wymiana grzejników typu „fawier” na panelowe na parterach, remont przybudówek, wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku w budynku Owsiana 9;
- wymianę poziomów instalacji zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji w technologii systemu instalacyjnego z rur PP zgrzewanych w budynku przy ul. Gniewska 16; wymianę 10 pionów w systemie UPONOR PE-XA wraz z izolacją rur oraz wymianę 6 pionów instalacji kanalizacyjnej w budynkach AO I;
- wymianę rozdzielnicy głównej TG i zabezpieczeń oraz wykonanie ochrony p/przebiegiowej w budynkach Lubawska 1 i 8;
- malowanie ścian szczytowych budynku Chyłońska 255 farbą silikatową (zamalowanie reklamy ATLAS); wykonanie izolacji pionowej ściany piwnicznej od strony szczytu w budynku przy ul. Dreszera 26 kl. A;

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc maj 2016 r.

### **Prace remontowo- budowlane**

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- przeglądu, pomiarów ochronnych i oceny stanu technicznego instalacji, oświetlenia parkowego -101 szt. słupów oświetleniowych, 6 szt. szafek oświetleniowych oraz

przeglądu i pomiaru gniazd 230 V wraz z oceną rezystencji izolacji obwodu oświetlenia w 89-ciu pomieszczeniach wspólnego użytku AO II;

- prac polegających na remoncie chodnika przy pergoli śmietnikowej przy ul. Borowikowej 1 (częściowy zwrot kosztów z firmy ubezpieczeniowej) a także wymiany docieplenia elewacji frontowej - uskoku w budynku Borowikowa 9 kl. II;
- wykonania projektu wykonawczego regulacji instalacji c.w.u. i cyrkulacji w części mieszkalnej budynku Gniewska 21, a także projektu budowy nowej instalacji c.w.u. i cyrkulacji oraz wymiany instalacji z.w. w technologii z tworzyw sztucznych w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Morskiej 123-125;
- opracowania projektu wykonawczego instalacji hydrantowej przeciwpożarowej wraz z przedmiarem robót kosztorysem inwestorskim dla budynku wysokiego typu G/WUF-XI 3 – klatkowego przy ul. Zbożowej 6, a także opracowania projektu technicznego na wymianę instalacji poziomej c.w. i z.w. oraz cyrkulacji w systemie „Uponor PE-Xa” wraz z przedmiarem i kosztorysem inwestorskim dla budynku przy ul. Południowej 2;
- wykonanie koncepcji budowy miejsc postojowych przed budynkiem Chyłońska 117 ( od str. balkonów)- w stronę ul. Osowskiej;
- opracowania dokumentacji projektowej oświetlenia awaryjnego w odniesieniu do strefy pożarowej zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ludzi ZL 1 w budynku Administracji Osiedla Chylonia przy ul. Rozewskiej 1;
- zakupu i montażu zabawek na nieruchomościach obsługiwanych przez Administrację Osiedla Chylonia,

W trybie awaryjnym Zarząd GSM wyraził zgodę na doszczelnienia instalacji gazowej budynku przy ul. Wejherowskiej 50, remont dźwigu osobowego przy ul. Morskiej 303, naprawę dachu w lokalu użytkowym przy ul. Czeremchowej 10 oraz na zlecenie wymiany odcinka kabla pomiędzy dwoma lampami oświetlenia parkowego o długości 30mb usytuowanych przy budynku Bzowa 1.

W związku z zmiany lokalizacji węzła cieplnego i związaną z tym rozbudową istniejącego przyłącza c.o. w pawilonie usługowym przy ul. Chyłońskiej 42A, Zarząd GSM wyraził zgodę na przeniesienie węzła c.o. z poziomu parteru do wydzielonego pomieszczenia piwnicznego oraz doprowadzenie istniejącego przyłącza c.o. do nowej lokalizacji węzła zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym. Węzeł c.o. niskoparametrowy (rozdzielacze c.o.) wraz z przyłączem c.o. w przedmiotowym pawilonie są i będą na majątku GSM. Właścicielem urządzenia pomiarowego jest OPEC. Oddzielne wejście będzie mniej kolizyjne

względem aktualnego rozwiązania. zarówno służby techniczne administracji osiedla jak również pracownicy OPEC będą mieli zapewniony swobodny dostęp celem odczytu, regulacji bądź kontroli parametrów czynnika grzeijnego w pawilonie.

Ponadto z uwagi na liczne zmiany w przepisach przeciwpożarowych, jakie zaistniały od roku 2010, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania aktualizacji dokumentacji projektowej – „Przystosowanie DT Chylonia do wymagań ochrony przeciwpożarowej” firmie która wykonała dotychczasowy projekt.

Wyrażono zgodę na akceptację projektów wykonawczych instalacji teletechnicznych TVK VECTRA.

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zakup aktualizacji oprogramowania antywirusowego na kolejne 24 miesiące dla systemu komputerowego Spółdzielni, a także na zakup dodatkowych 4 licencji dostępowych do systemu DOM 5. Wyrażono też zgodę na zlecenie naprawy pianina, które znajduje się w Klubie Osiedlowym przy ul. Rozewskiej 1.

Zarząd GSM zapoznał się z Ocenę stanu zapasów magazynowych i sposobu zagospodarowania na dzień 31.03.2016 r. oraz przyjął Informacje o aktualnych pracach remontowych wykonywanych na elewacjach budynków, związanych z dociepleniem.

### **Najem i dzierżawa**

Zawarto 6 umów najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność biurową usługową, handlową, sportową oraz magazyn. Sprawę przedłużenia umowy najmu lokalu użytkowego na okres 10-ciu lat Zarząd GSM postanowił skierować do zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM. Ponadto, w jednym przypadku Zarząd GSM nie wyraził zgody na przedłużenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaleganie z czynszem najmu i innymi opłatami za użytkowanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego przekraczającym trzy pełne okresy płatności. Przyjęto 2 wypowiedzenia umów najmu lokali użytkowych z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, a w jednym przypadku wyrażono zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego.

W jednym przypadku Zarząd GSM wyraził zgodę na przyjęcie wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu bez okresu wypowiedzenia, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia wraz z odsetkami. Jednocześnie Zarząd GSM wyraził zgodę na podpisanie umowy dzierżawy przedmiotowego terenu na ten sam cel- na tych samych zasadach z innym zainteresowanym. Ponadto, wyrażono też zgodę na przepisanie umowy dzierżawy terenu, a także na włączenie do umowy dzierżawy dodatkowej powierzchni.

W związku z uzasadnionymi wnioskami Zarząd GSM, postanowił okresowo obniżyć czynsz najmu lokalu użytkowego, a także okresowo obniżyć czynsz dzierżawny dzierżawcy

terenów, na których zlokalizowane są nośniki reklamowe, natomiast sprawę obniżenia czynszu najmu wynajmowanych przez jednego z najemców lokali użytkowych, Zarząd GSM postanowił przekazać do zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

W oparciu o dokumentację przetargową oraz w związku z tym, że na ogłoszone konkursy ofert nie wpłynęła żadna oferta, Zarząd GSM wyraził zgodę na wynajęcie w trybie naboru „z wolnej ręki” 8 lokali użytkowych, w tym 5 zlokalizowanych w DT Chylonia.

### **Sprawy terenowo- prawne**

W oparciu o Decyzję Prezydenta Miasta Gdyni, która zakończyła procedurę podziałową nieruchomości zabudowanej 64 garażami Rydzowa 9A polegającą na wydzieleniu 4 garaży, które naruszyły granice nieruchomości, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przeprowadzenie procedury określonej w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wyłożenia projektu uchwały określającego przedmiot odrębnej własności lokali o innym przeznaczeniu – garaży w nieruchomości zabudowanej 60 garażami Rydzowa 9A. Projekt uchwały zostanie wyłożony w dniach od 10 maja 2016 r. do 31 maja 2016 r. w siedzibie Spółdzielni (pok. 31C) przy ul. Helskiej 8 do wglądu osób, których dotyczy i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

Zarząd GSM wyraził zgodę na wypowiedzenie z dniem 19.04.2016 r. Umowy Przejazdu i Przechodu przez działkę nr 2280, obręb 0010 Chylonia.

W oparciu o pozytywne opinie właściwych Rad Osiedli, Zarząd GSM poparł dwa wnioski dotyczące Gdyńskiego Budżetu Obywatelskiego tj. w sprawie zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami Chyłońska 261, Chyłońska 265 i Chyłońska 267 oraz w sprawie budowy nowoczesnej siłowni zewnętrznej przy ul. Borowikowej. Jednocześnie Zarząd GSM wyraził zgodę na użyczenie gruntów stanowiących przedmiotowe części działek celem złożenia wniosków w ramach Budżetu Obywatelskiego.

### **Oplaty i koszty**

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zdjęcie z dniem 01.05.2016 r. z wymiaru opłat w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej składnika „opłata zmienna za centralne ogrzewanie”.

Zarząd Spółdzielni postanowił przejąć w konserwację przez Gdyńską Spółdzielnię Mieszkaniową z dniem 01.05.2016 r. instalację monitoringu na parkingu przy ul. Borowikowej oraz obciążyć przedmiotowy parking kosztami w wysokości 3,00 zł miesięcznie od miejsca postojowego. Jednocześnie, Zarząd GSM postanowił obciążyć kosztami amortyzacji środka trwałego– system monitoringu – poszczególnych

monitorowanych obiektów proporcjonalnie do ilości zainstalowanych kamer. Aktualnie są to: Chyłońska 84-86 – 2 kamery, Kartuska 39 – 2 kamery, Parking przy Borowikowej – 9 kamer.

Ponadto Zarząd GSM zatwierdził stawki do celów fakturowania na roboty wykonywane przez konserwatorów oraz montaż domofonów od 01.04.2016 r.

### **Zadłużenia czynszowe**

Rozpatrzono 21 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych. W 5 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, a także w jednym przypadku na zmniejszenie wysokości rat. Ponadto, wyrażono też zgodę na spłatę w ratach kwoty wynikającej z rozliczenia mediów. W trzech przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w wyznaczonym terminie, pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie, w jednym przypadku Zarząd GSM wyraził zgodę na wstrzymanie przekazania sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego. Ponadto, w jednym przypadku wyrażono zgodę na podłączenie instalacji ciepłej wody w lokalu mieszkalnym z uwagi na stan zdrowia oraz podeszły wiek właścicielki.

W trzech przypadkach Zarząd GSM wyraził zgodę na wszczęcie egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Z uwagi na zadłużenia czynszowe, które przekroczyły 2-miesięczny wymiar czynszu, Zarząd GSM postanowił rozwiązać 2 umowy najmu na lokal użytkowy w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego.

Zarząd GSM zatwierdził listę 8 osób wytypowanych na spotkanie w dniu 09.05.2016 r. z Komisją Rady Nadzorczej GSM ds. rozmów z osobami zalegającymi w opłatach za używanie lokalu bądź naruszającymi zasady współzycia społecznego, a także wykaz wytypowanych 11 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

W oparciu o opinie Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rady Osiedla Cisowa oraz Rady Osiedla Chylonia, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV odpowiednio w 20 i 12 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie. Ponadto, w związku z zadłużeniem przekraczającym 12 - miesięczny wymiar czynszu oraz w oparciu o opinie Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rady Osiedla Cisowa oraz Komisji Społeczno -Mieszkaniowej Rady Nadzorczej GSM, Zarząd GSM postanowił

odłączyć w 13 lokalach mieszkalnych instalację ciepłej wody. Wyrażono też zgodę na wpisanie do Krajowego Rejestru Długów 10 osób w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

### **Sprawy organizacyjne**

Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął Sprawozdanie Zarządu GSM z działalności za rok 2015, a także Opinię i Raport Biegłego Rewidenta za rok 2015.

Zarząd Spółdzielni w oparciu o art. 39 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz § 95 pkt. 1 Statutu GSM podjął decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni. Ponadto, Zarząd Spółdzielni w oparciu o § 132 pkt 3 Statutu GSM zatwierdził terminy Zebrań Osiedlowych Członków Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni w roku 2016 oraz termin Zebrania dla członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Gniewskiej 21 i członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali użytkowych mieszczących się w Domu Towarowym „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 w Gdyni oraz porządek obrad Zebrania.

Zarząd GSM wskazał części Walnego Zgromadzenia, do której będzie należało 7 członków posiadających kilka tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.