

## **Z PRAC ZARZĄDU GSM W GRUDNIU 2017 R.**

W dniach 5 i 19 grudnia odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 4, 6, 20 i 28 grudnia. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko- mieszkaniowe**

W wyniku wejścia w życie z dniem 09.09.2017 r. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z art. 3 ust. 1-3 powstało członkostwo 28 osób, natomiast ustało członkostwo 54 osób zgodnie z art. 3 ust. 6. W związku z posiadaniem lub nabyciem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego oraz w oparciu złożoną deklaracją przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd postanowił przyjąć w poczet członków 26 osób.

Zawarto 7 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

### **Przetargi**

W grudniu 2017 r. odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- wymianę uszkodzonej kanalizacji sanitarnej wraz z odbudową zapadniętej posadzki i ścian w piwnicy w budynku Borowikowa 1 kl. II,
- wykonanie robót awaryjnych gazowych w latach 2018-2019 w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- wykonanie robót dekarских naprawczych i awaryjnych w zasobach Administracji Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Chylonia, Cisowa w 2018 roku,
- wykonanie przeglądów i usuwanie usterek w latach 2018-2019 stanu technicznego przewodów kominowych, wentylacyjnych, dymowych i spalinowych w lokalach mieszkalnych oraz pomieszczeniach wspólnych, lokalach użytkowych i garażach w zasobach Administracji Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana i Wspólnocie Mieszkaniowej budynku Majkowskiego 5 oraz w zasobach Administracji Osiedla Chylonia (wraz z czyszczeniem przewodów spalinowych dwa razy w roku w budynku Wejherowska 50), Cisowa i Pustki Cisowskie, a także Wspólnocie garażowej Żurawia 7 i Wspólnocie Mieszkaniowej Sokola 9; wykonanie przeglądów w latach 2018-2019 wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Gniewskiej 21;

- wykonanie zabezpieczeń przeciwpożarowych budynku w Domu Towarowym „Chylonia” przy ulicy Gniewskiej 21 – III etap.

Ponadto, Zarząd GSM zatwierdził wynik przetargu nieograniczonego ofertowego, dwustopniowego „Konkursu ofert” na wybór ubezpieczyciela majątku Spółdzielni na rok 2018 w pełnym zakresie ubezpieczenia.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc styczeń 2018 r.

### **Prace remontowo- budowlane, utrzymanie zasobów**

W trybie pilnym awaryjnym Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonanie robót polegających na wymianie pękniętej rury żeliwnej odcinka poziomego przyłącza kanalizacji sanitarnej na rurę PCV wraz z wymianą rewizji oraz montażem studni typu Vavin na wysokości kl. V od strony wejść do budynku przy ul. Kcyńskiej 7A. Na podstawie protokołu konieczności, Zarząd GSM wyraził też zgodę na zwiększenie zakresu robót dotyczących wykonania dodatkowych prac polegających na wymianie odcinka instalacji kanalizacji sanitarnej do podejścia podpionowego w piwnicy budynku Borowikowa 1 kl. II. Ponadto, Zarząd GSM postanowił pokryć koszty usunięcia awarii centralnego ogrzewania, która miała miejsce dnia 27.12.2017 r. w budynku Berberysowa 4 pion mieszkań 21. Na podstawie protokołu kontroli technicznej dźwigu osobowego, wyrażono zgodę na zlecenie naprawy dźwigu osobowego w klatce G w części mieszkalnej budynku Gniewska 21. Zarząd GSM wyraził też zgodę na naliczenie bonifikaty za przedłużający się remont dźwigu osobowego dla mieszkańców klatki B budynku przy ul. Gniewskiej 21.

Wyrażono zgodę na wykonanie dodatkowego oświetlenia na poziomie parteru i półpiętra dla budynkach Swarzewska 48 i 50 oraz wykonanie oświetlenia na elewacji pawilonu użytkowego Gniewska 13, a także na remont pomieszczeń zsypu głównego przy budynku Swarzewska 52 kl. A i B. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zakup materiałów instalacyjnych systemu UPONOR- PEX oraz materiałów towarzyszących do wykonania wymiany sześciu pionów instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji w wykonawstwie własnym. Wymiana pionów dotyczy 5 budynków: Gniewska 15 pion m. 33, Gniewska 30 pion m. 3, Wejherowska 49 pion m. 32, Wejherowska 51 pion m. 3, 16, Kartuska 42 pion m. 2.

Ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne, Zarząd GSM wyraził zgodę na przedłużenie terminu zakończenia remontu posadzek balkonowych w zasobach AO IV do maja 2018 r. Ponadto, w związku z uzasadnioną prośbą o pilne wykonanie remontu toksycznego mieszkania, Zarząd GSM postanowił przyspieszyć wykonanie remontu w

mieszkań z terminem w miesiącu styczniu 2018 r. oraz przyznać na czas remontu mieszkanie zastępcze.

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firmy do wykonania wycinki topoli dwupiennej oraz na wykonania zabiegów pielęgnacyjnych polegających na podcięciu 6 szt. drzew wraz z wywozem i utylizacją. Ponadto, wyrażono zgodę na zlecenie usunięcia 15 szt. drzew rosnących na terenie zielonym przy budynku Młyńska 25 w terminie do końca lutego 2018 r. (zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni).

### **Sprawy terenowo- prawne**

W oparciu o pismo Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni, Zarząd GSM zatwierdził kwotę zbycia na rzecz Gminy Miasta Gdyni działki nr 2213/3 o pow. 251 m<sup>2</sup>, leżącej w pasie ul. Zbożowej. Zatwierdzona kwota wynika z operatu szacunkowego, wykonanego na zlecenie Urzędu Miasta Gdyni.

### **Najem i dzierżawa**

Zarząd GSM postanowił zawrzeć 1 umowę o najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, natomiast sprawę zawarcia nowej umowy o najem na okres 10 lat z dotychczasowym najemcą, Zarząd GSM postanowił skierować do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM. Prośba o zawarcie nowej umowy spowodowana jest planowanym poniesieniem nakładów finansowych na modernizację lokalu przez najemcę. Przyjęto też wypowiedzenie umowy o najem z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ponadto, w oparciu o pozytywne opinie odpowiednich Rad Osiedli, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie trzech umów najmu pomieszczeń gospodarczych.

W 5 przypadkach Zarząd GSM wyraził zgodę na dzierżawę miejsca pod sprzedaż choinek w okresie przedświątecznym, a także postanowił zawrzeć umowę dzierżawy terenu z przeznaczeniem na ogródek przydomowy. W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Chylonia, wyrażono też zgodę na zawarcie umowy dzierżawy terenu pod tablice reklamową.

W oparciu o pozytywne opinie odpowiednich Rad Osiedli, Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu:

- działki nr 2032 położonej przy ul. Chyłońskiej 227 w Gdyni, celem utwardzenia części drogi pożarowej w ramach robót budowlanych na wykonanie zabezpieczeń przeciwpożarowych w budynkach Szkoły Podstawowej nr 31.
- działki nr 3185 (nieruchomość budynkowa ul. Helska 13-19), celem przeprowadzenia instalacji kabla światłowodowego (długość ok. 5 m).

## **Zadłużenia czynszowe**

Rozpatrzono 18 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast jedną sprawę Zarząd GSM postanowił skierować do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 10 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, a także w 1 przypadku na spłatę zadłużenia w wyznaczonym terminie. W oparciu o opinie Komisji ds. zadłużeń czynszowych odpowiednich Rad Osiedli, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV w 9 lokalach mieszkalnych Osiedla Cisowa oraz w 20 lokalach mieszkalnych Osiedla Chylonia, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie. Ponadto, w oparciu o opinię Komisji Rady Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana oraz Komisji Społeczno- Mieszkaniowej Rady Nadzorczej GSM, Zarząd GSM postanowił odłączyć w 2 lokalach mieszkalnych instalację ciepłej wody, w związku z zadłużeniem przekraczającym 12 – miesięczny wymiar czynszu.

Zarząd GSM wyraził zgodę na wszczęcie egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a także na przyłączenie do toczącej się z wniosku innego wierzyciela egzekucji komorniczej.

## **Sprawy organizacyjne**

Zarząd GSM zapoznał się i przyjął Informację nt. zdalnego odczytu wodomierzy oraz Założenia do planu gospodarczo- finansowego Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2018 rok, a także zatwierdził Plan pracy Zarządu GSM na I kwartał 2018 roku oraz wzór wniosku o wydanie kopii/odpisu dokumentu na 2018 rok.

W ramach działalności Klubu Osiedlowego przy ul. Rozewskiej 1 zaplanowano m.in. koncert pt. „Piosenki z Kapelusza”.