

W dniu **27 września 2017 r.** odbyło się Plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Posiedzenie odbyło się według następującego porządku obrad:

- 1. Przyjęcie porządku obrad**
- 2. Przyjęcie protokołu z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej GSM z dnia 05.07.2017 r.**
- 3. Informacja Zarządu GSM z bieżącej działalności Spółdzielni**
- 4. Informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej GSM**
- 5. Informacja Przewodniczących Komisji Stałych Rady Nadzorczej GSM**
- 6. Przyjęcie sprawozdania z działalności GSM za I półrocze 2017 r.**
- 7. Sprawy terenowo – prawne**
- 8. Podjęcie uchwał w sprawie lokali mieszkalnych i użytkowych**
- 9. Omówienie korespondencji i dyżuru Rady Nadzorczej z dnia 04.09.2017 r.**
- 10. Podjęcie uchwał w sprawach przedstawionych Radzie Nadzorczej w korespondencji**
- 11. Sprawy wniesione i organizacyjne**

Zgodnie z przyjętym porządkiem obrad Rada Nadzorcza GSM przyjęła protokół z posiedzenia z dnia 05.07.2017 r., a następnie wysłuchała informacji Prezesa Zarządu GSM Leszka Jaskuły z bieżącej działalności Spółdzielni za okres sprawozdawczy, czyli od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej tj.:

- ilość wolnych lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Spółdzielni,
- wynik przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- stan wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali,
- ilość wolnych lokali użytkowych w Administracjach Osiedli i Domu Towarowym „Chylonia” oraz wskaźnik nie wynajęcia lokali użytkowych w Spółdzielni,
- ilość osób wpisanych do Krajowego Rejestru Długów, mieszkań pozbawionych dostawy ciepłej wody oraz w których odłączony jest sygnał RTV z powodu zaległości w opłatach eksploatacyjnych,
- stan podpisanych przez Spółdzielnię aktów notarialnych.

Prezes Zarządu Spółdzielni Leszek Jaskuła przedstawił informacje nt. 23 zatwierdzonych w okresie sprawozdawczym przetargów na:

- wymianę pionów instalacji zimnej i ciepłej wody z cyrkulacją w budynku Starogardzka 10 w technologii rur polietylenowych PE-Xc; wymianę instalacji poziomej zimnej i ciepłej wody z cyrkulacją w budynku Chylońska 95-109 kl. I-IV w technologii rur PP-R zgrzewanych zgodnie z projektem; wymianę poziomów

instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Zamenhofs 3 w technologii systemu instalacyjnego KAN-therm PP-R z polipropylenu zgrzewanych;

- wykonanie remontu pomieszczenia węzła ciepłego w związku z przebudową sieci ciepłowniczej w budynku Morska 197-205; przebudowę instalacji hydrantowej p.poż. w budynkach wielorodzinnych przy ul. Morskiej 293 i Morskiej 305 zgodnie z projektem; naprawę klap dymowych w budynkach wysokich w zasobach Administracji Osiedla Cisowa;
- remont dachu pawilonu Czeremchowa 10; remont balkonów (40 szt.) oraz mycie i malowanie elewacji dwóch ścian podłużnych budynku Swarzewska 48; malowanie elewacji części niskiej budynku przy ul. Gniewskiej 21 – I ETAP; naprawę płyt balkonowych przynależnych do 11 mieszkań w budynku przy ul. Beniowskiego 30; dostawę i montaż drzwi stalowych wejściowych zewnętrznych do klatek schodowych w budynku Gniewska 15; remont dwóch lokali mieszkalnych Zamenhofs 3 m 47, Kcyńska 8 m 32; remont wejścia do lokalu z wykonaniem zadaszenia przed budynkiem Legionów 44, naprawa rampy załadunkowej pawilonu Chyłońska 89;
- wykonanie parkingu z miejscami postojowymi, odwodnieniem, oświetleniem i wyjazdem z drogi publicznej dla budynku Morska 301; wymianę nawierzchni drogi dojazdowej i chodnika przed budynkiem Chyłońska 84-86; wymianę nawierzchni chodnika przy pawilonie handlowym Chyłońska 15; wymianę odcinka kanalizacji deszczowej przy ul. Chyłońskiej 265; wymianę nawierzchni dojść do klatek schodowych budynków Orzeszkowej 14, 18-20, Ujejskiego 27, 29-35; wymianę nawierzchni chodników przy ul. Kcyńskiej 5, 7, 7A i Morskiej 214; prace brukarskie przy budynku Starogardzka 9, Chyłońska 58A oraz pomiędzy targowiskiem a budynkiem Chyłońska 36; budowę pergoli śmietnikowej przy ul. Chyłońskiej 36 oraz Borowikowej 15; budowę wiat śmietnikowych między Rozewską 30 a Morską 303 oraz Rozewską 10 a Morską 293.

Prezes Zarządu GSM Leszek Jaskuła poinformował, że z dniem 09.09.2017 r. weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. 2017, poz. 1596). Pierwotny projekt przedmiotowej ustawy spotkał się z aprobatą środowiska spółdzielczego, jednak podczas procedowania na posiedzeniu senatu rozpatrzono 30 poprawek zgłoszonych przez senator Lidzię Staroń i mimo licznych wystąpień do Prezydenta RP Andrzeja Dudy o zawetowanie przedmiotowej ustawy została ona ostatecznie przyjęta w zupełnie innym brzmieniu niż zakładał pierwotny projekt. Zmiany te dezorganizują

działalność spółdzielni mieszkaniowych, zawierają wiele niejasnych i nieprecyzyjnych zapisów, utrudniają włączenie się spółdzielni mieszkaniowych do Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Prezes Zarządu GSM Leszek Jaskuła omówił szczegółowo zmiany wynikające z nowelizacji tj.:

- nie stosuje się przepisów dot. wykreślenia i wykluczenia; Rada Nadzorcza w przypadku wszczęcia ww. procedur w postępowaniu sądowym jest jedynie jednostką opiniującą;
- nie stosuje się przepisów dot. udziałów i wpisowego oraz deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, członkostwo jest nabywane z mocy prawa z chwilą wejścia w życie znowelizowanej ustawy (w Spółdzielni jest około 1000 osób, które nabyły członkostwo w ten sposób); z powyższym wiąże się zmiana w wymiarze opłat czynszowych osób nabywających członkostwo, które dotychczas płaciły wyższą stawkę eksploatacji podstawowej; różnica wynikająca z powyższej zmiany zostanie pokryta z nadwyżki bilansowej; jednocześnie członkostwo ustaje w momencie zbycia lokalu;
- zmianie ulegają przepisy dot. członkostwa współmałżonków tzn. członkami są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie;
- w przypadku odrębnej nieruchomości lokalowej przysługuje roszczenie przyjęcie w poczet członków oraz stosuje się deklarację członkostwa odpowiednio stosując art. 16 Prawa Spółdzielczego;
- przewidziano rozliczanie funduszu remontowego z uwzględnieniem podziału na poszczególne nieruchomości w oparciu o prowadzoną odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków;
- przewidziano możliwość udzielania pełnomocnictw na Walne Zgromadzenie;
- został wykreślony art. 10 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dot. przenoszenia własności, w związku z czym udział spółdzielczości mieszkaniowej w rządowym programie Mieszkanie Plus nie ma racji bytu, Spółdzielnie budowałyby bowiem na rzecz powstających później Wspólnot Mieszkaniowych;
- wprowadzono przepis przewidujący rozliczanie kosztów inwestycji w ciągu 3 miesięcy od oddania budynku do użytku;
- przepisy dotyczące czynności przekraczających zwykły zarząd odwołujące się do art. 22 ustawy o własności lokali- zawierają niejasne zapisy dot. trybu zarządzania nieruchomościami wspólnymi;

- wprowadzono ograniczenia dot. osób, które mogą przeprowadzać lustracje w spółdzielniach mieszkaniowych.

Prezes Zarządu GSM Leszek Jaskuła poinformował, iż z uwagi na powyższe zmiany konieczne będzie wprowadzenie zmian w obowiązującym Statucie GSM, na co zgodnie z ustawą spółdzielnie mają 12 miesięcy.

W dalszej części posiedzenia Rady Nadzorczej GSM, przewodniczący Komisji stałych Rady Nadzorczej GSM przedstawili informacje z bieżących prac komisji.

Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenie w dniu 25.09.2017 r. Tematami posiedzenia były: omówienie oraz zaopiniowanie sprawozdania z działalności GSM za I półrocze 2017 r., zaopiniowanie korekty wymiaru czynszu dla osób nabywających członkostwo z dniem 09.09.2017 r. w wyniku wejścia w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, omówienie oraz zaopiniowanie treści ogłoszenia dotyczącego konkursu ofert na badanie sprawozdania finansowego za 2017 rok, omówienie oraz zaopiniowanie projektów uchwał w sprawach dotyczących lokali użytkowych, sprawy organizacyjne oraz omówienie i przygotowanie projektów odpowiedzi na korespondencję.

Komisja Techniczna odbyła posiedzenie w dniu 25.09.2017 r. Tematami posiedzenia były: zaopiniowanie oraz omówienie sprawozdania z działalności GSM za I półrocze 2017 r., zaopiniowanie korekty wymiaru czynszu dla osób nabywających członkostwo z dniem 09.09.2017 r. w wyniku wejścia w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, omówienie przeniesienia centrali ppoż. z budynku Gniewska 21 do budynku Helska 8 oraz omówienie spraw bieżących.

Komisja Społeczno – Mieszkaniowa odbyła posiedzenie w dniu 25.09.2017 r. Tematami posiedzenia były: omówienie oraz zaopiniowanie sprawozdania z działalności GSM za I półrocze 2017 r., zaopiniowanie korekty wymiaru czynszu dla osób nabywających członkostwo z dniem 09.09.2017 r. w wyniku wejścia w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, omówienie oraz zaopiniowanie projektów uchwał w sprawach dotyczących lokali mieszkalnych, zaopiniowanie listy osób, które zostały wytypowane do odłączenia dostawy ciepłej wody z uwagi na zadłużenie lokali mieszkalnych oraz przygotowanie projektów odpowiedzi na korespondencję.

W okresie sprawozdawczym odbyło się także posiedzenie Komisji ds. rozmów z osobami zalegającymi w opłatach za użytkowanie lokali bądź naruszającymi zasady współzycia społecznego. Na posiedzenie Komisji zostało zaproszonych osiem osób, z czego przybyły cztery osoby, które poproszono o przedstawienie harmonogramu spłat

zadłużenia. W stosunku do osób, które nie przybyły na posiedzenie, Komisja postanowiła, aby kontynuować działania windykacyjne.

W punkcie 6 zatwierdzonego porządku obrad, Rada Nadzorcza GSM podjęła Uchwałę nr **61** w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za I półrocze 2017 r.

W kolejnym punkcie porządku obrad, Rada Nadzorcza GSM podjęła Uchwały nr **62** i nr **63** w sprawie lokali użytkowych, a także Uchwały nr **64** i nr **65** w sprawie lokali mieszkalnych.

W kolejnym punkcie porządku obrad, Rada Nadzorcza GSM zapoznała się i omówiła korespondencję, tj. 10 pism do rozpatrzenia, 4 pisma do wiadomości Rady Nadzorczej, po czym zgodnie z Uchwałą nr **66** postanowiła udzielić odpowiedzi na ww. zagadnienia.

W punkcie „Sprawy wniesione i organizacyjne”, Rada Nadzorcza GSM podjęła Uchwały nr **67**, nr **68** i nr **69**.

Rada Nadzorcza GSM ustaliła terminy posiedzeń komisji stałych, termin posiedzenia Prezydium i posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej GSM oraz dyżuru Rady Nadzorczej w październiku 2017 r.