

## **Z PRAC ZARZĄDU GSM W KWIETNIU 2015 R.**

W kwietniu posiedzenia Zarządu odbyły się w dniach: 8, 14, 15, 22, 27, 28.

Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko mieszkaniowe**

W dniu 31.03.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.899 członków. W kwietniu 2015 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 18 osób, a skreślono z rejestru 30 osób.

Podjęto postępowanie o wykreślenie z członkostwa jednej osoby z uwagi na utratę stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego w wyniku licytacji komorniczej. Zarząd GSM postanowił również wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o wygaśnięciu przysługującego dwóm osobom spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w opłatach za użytkowanie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W kwietniu Spółdzielnia przejęła do swojej dyspozycji dwa lokale mieszkalne, w tym jedno mieszkanie w wyniku wypowiedzenia umowy najmu i jedno w wyniku realizacji wyroku sądowego orzekającego eksmisję do lokalu socjalnego zaoferowanego przez Urząd Miasta Gdyni. Zarząd GSM postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę ww. mieszkania w celu ustalenia wartości rynkowej w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

W kwietniu 2015 r. w drodze licytacji komorniczej sprzedano 3 lokale mieszkalne.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Informację nt. mieszkań socjalnych w GSM.

### **Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali**

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

### **Prace remontowo- budowlane**

Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie przez dwóch lokatorów mieszkań skażonych związkami toksycznymi remontu we własnym zakresie i na własny koszt z refundacją kosztu remontu w 2016 r. według stawek uzyskanych w przetargu za remonty mieszkań skażonych związkami toksycznymi w 2015 r.

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- remontu ściany zewnętrznej galerii budynku Swarzewska 50 kl. I-III,
- napraw nawierzchni- uzupełnienia asfaltu na terenie Administracji Osiedla Chylonia.
- montażu instalacji c.o. oraz dostawę i podłączenie 3 kompletów grzejników płytowych o mocy 1.500 W w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Gniewskiej 21,

- wykonania i montażu drzwi wejściowych stalowych ocieplanych 2 skrzydłowych do budynku Rozewska 10 oraz włączów stalowych ocieplanych w budynku Rozewska 22 kl. I, Swarzevska 50 kl. I i III,
- wykonania i montażu ogrodzenia z rur dla wydzielenia miejsc na pojemniki selektywne dla budynków Helska 9 i Rozewska 30
- opracowania projektów technicznych na wymianę instalacji poziomej c.w. i z.w. oraz cyrkulacji w systemie „Uponor PE-Xa” wraz z przedmiarem i kosztorysem inwestorskim dla budynków niskich typu MBP przy ul. Kcyńska 10 i ul. Chylońskiej 211,
- wykonania projektu przebudowy instalacji wewnętrznej przeciwpożarowej w budynku XI- kondygnacyjnym typu MBY przy ul. Morskiej 303 oraz wykonanie dokumentacji projektowej instalacji hydrantowej przeciwpożarowej w budynku XI-kondygnacyjnym przy ulicy Lubawskiej 3 w Gdyni,
- prac polegających na przeprowadzeniu zabiegów deratyzacyjnych w części wspólnej budynków mieszkalnych na terenie Osiedla Pustki Cisowskie,

Ponadto, w trybie przetargu ofertowego dokonano wyboru firm do wykonania: remontu płyt balkonowych osłonowych w zasobach Administracji Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana oraz usługi cięć sanitarnych i technicznych 44 szt. drzew liściastych rosnących na terenach Administracji Osiedla Chylonia w rejonie ulic: Helska 13-19, Kartuska 30-44, 48-50, 52-54.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zakup i montaż dwóch lamp do oświetlenia miejsca umieszczenia tablicy pamiątkowej Gdyńskich Kosynierów u zbiegu ulic Morskiej i Zbożowej oraz na zmodernizowanie monitoringu Administracji Osiedla Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana przy ulicy Chylońska 58a w Gdyni.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził „Informacje o aktualnych pracach remontowych wykonywanych na elewacjach budynków związanych z dociepleniem”.

### **Najem i dzierżawa**

Postanowiono zawrzeć umowę najmu na 7 lokali użytkowych (od dnia 01.05.2015 r. na czas nieoznaczony), w tym 6 w DT „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 w Gdyni z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługową związaną z grawerowaniem, działalność biurową, zakład tapicerski oraz z przeznaczeniem na cele magazynowe, a także jeden lokal przy ul. Kartuskiej 61 w Gdyni z przeznaczeniem na gabinet masażu.

Ponadto przyjęto wypowiedzenie umowy najmu na lokal użytkowy w DT „Chylonia” ze skutkiem prawnym na dzień 30.06.2015 r. W oparciu o opinię Rady Nadzorczej GSM wyrażono zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy pod warunkiem wypłaty odszkodowania.

Wyrażono zgodę na dzierżawę miejsca w DT „Chylonia” Spółce Bankomat 24/Euronet Sp. z o.o.

### **Sprawy inwestycyjne**

Po przeprowadzeniu negocjacji w sprawie obniżenia ceny odsprzedaży na rzecz Spółdzielni trzech boxów w DT Chylonia postanowiono sprawę ww. wymienionych lokali skierować do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

### **Sprawy terenowo- prawne**

Wyrażono zgodę na wszczęcie procedury zbycia dwóch działek położonych przy ul. Morskiej w Gdyni, które zostały wydzielone pod podpory betonowe kładki nad Strugą Cisowską. Jednocześnie Zarząd przyjął i postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej GSM cenę zbycia, wynikającą z operatu szacunkowego wykonanego przez Urząd Miasta Gdyni.

W związku z, że w wyniku przeprowadzonego sondażu w nieruchomości budynkowej Kordeckiego 6, 8, 10 osiągnięty został wymagany procent chętnych na przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu, Zarząd GSM wyraził zgodę na złożenie do Urzędu Miasta Gdyni wniosku o wydanie decyzji przekształcającej prawo wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu w powyższej nieruchomości oraz postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej GSM propozycję spłaty przez mieszkańców wymaganych kosztów przekształcenia prawa do gruntu w w/w nieruchomości.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie Uprawnionemu Geodecie wykonania podziału geodezyjnego działki nr 293, zabudowanej 4 zespołami garaży przy ul. Rydzowej w Gdyni. Podział działki nr 293 ma na celu wydzielenie z jednego zespołu garażowego boksów, które przekraczają granice działki i posadowione są na terenie prywatnej działki.

W oparciu o zapis decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 22.09.2005 r. zatwierdzającej podział nieruchomości położonej przy ul. Owsianej 11, 11A w Gdyni, Zarząd GSM postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej GSM w Gdyni projekt uchwały dotyczącej nieodpłatnego ustanowienia służebności przejazdu i przechodu dwóm właścicielom działek na częściach dwóch działek będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

Zarząd GSM postanowił powołać Komisję w sprawie protokólnego przyjęcia w administrowanie nieruchomości Sokola 9 w Gdyni.

### **Oplaty i koszty**

Zatwierdzono stawki do celów fakturowania na rok 2015 r. na roboty wykonywane przez konserwatorów oraz montaż domofonów.

Postanowiono o zdjęciu z wymiaru opłat w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dniem 01.05.2015 r. składnika czynszu „opłata zmienna za centralne ogrzewanie”.

Rozpatrzono 37 wniosków członków GSM. Wyrażono zgodę na przedłużenie terminu spłaty zadłużenia za wynajmowany lokal czterem osobom oraz przyjęto deklarację spłaty zadłużenia w lipcu 2015 r. W pięciu przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych, a także na spłatę niedopłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody w ratach w trzech przypadkach. Zarząd GSM postanowił zaprosić dwie osoby na rozmowę w sprawie uzyskania pisemnej zgody w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

W związku z uzasadnionymi wnioskami dwóch najemców lokali użytkowych, dotyczącymi obniżenia czynszu najmu za wynajmowane lokale, postanowiono przekazać ww. sprawy do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

Z uwagi na zadłużenie czynszowe jednego z najemców, które przekroczyło 2-miesięczny wymiar czynszu Zarząd GSM postanowił rozwiązać umowę najmu na lokal użytkowy w DT „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 w Gdyni. W przypadku nieuregulowania zaległości w terminie do dnia 18.05.2015 r. umowa najmu na ww. lokal użytkowy zostanie rozwiązana z dniem 31.05.2015 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego, zgodnie z § 7 pkt 3 zawartej umowy.

### **Przetargi**

W okresie sprawozdawczym odbyło się 27 przetargów, 13 przetargów zatwierdzono, w tym przetargi na:

- 3-krotne koszenie terenów zielonych w zasobach Administracji Osiedla Cisowa oraz Administracji Osiedla Pustki Cisowskie,
- dostawę lamp LED typu plafon przeznaczonych do oświetlenia klatek schodowych w zasobach Administracji Osiedla Cisowa,
- wykonanie przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i garażach w zasobach Administracji Osiedla Chylonia, Administracji Osiedla Pustki Cisowskie oraz 4 garażach Wspólnoty Garażowej Żurawia 7 w Gdyni, Administracji Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5 w Gdyni,

- wykonanie zasileń ze złącza ZK i wymianę 4 szt. tablic głównych w budynkach Berberysowa 4, 5, 7,
- wykonanie rocznego przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych w zasobach Administracji Osiedla Pustki Cisowskie,
- wykonanie 5-cio letnich prób ciśnieniowych na instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych w zasobach Administracji Osiedla Chylonia oraz Pustki Cisowskie,
- dostawę sprzętu komputerowego- serwera i oprogramowania,
- wykonanie okresowych badań stanu technicznego instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych, w klatkach schodowych, w pomieszczeniach piwnicznych administracji, w pomieszczeniach pralni i pomieszczeniach sprzątacza budynków, badania instalacji WLZ w zasobach Administracji Osiedla Cisowa oraz Pustki Cisowskie.

Uchwalono harmonogram przetargów na miesiąc maj 2015 r.

### **Organizacja Walnego Zgromadzenia**

Zarząd GSM zapoznał się z Opinią i Raportem Biegłego Rewidenta za rok 2014.

Wskazano części Walnego Zgromadzenia, do której będzie należało 13 członków posiadających kilka tytułów prawnych w Spółdzielni. Zatwierdzono projekty uchwał oraz porządki obrad Zebrań Osiedlowych.

\*\*\*

Zarząd GSM zapoznał się z Wynikami Spółdzielni za rok 2014, przyjął informację o zamknięciu ksiąg rachunkowych za 2014 rok i uzyskaniu nadwyżki bilansowej oraz postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej Spółdzielni propozycję podziału nadwyżki bilansowej.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził „Ocenę stanu zapasów magazynowych i sposobu zagospodarowania na dzień 31.03.2015 r.”

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie ugody w sprawie bezumownego korzystania ze ścian szczytowych budynku położonego przy ul. Chyłońskiej 255 w Gdyni, toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni z powództwa Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej firmie dociepleniowej w Łodzi.

Zarząd GSM nawiązał kontakt korespondencyjny z niemiecką spółdzielnią mieszkaniową Schiffszimmerer Genossenschaft z Hamburga, która wyraziła chęć wymiany doświadczeń i poinformowała o możliwości nawiązania współpracy ze Związkiem Północnoniemieckich Przedsiębiorstw Mieszkaniowych Towarzystwo Zarejestrowane.