

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

W październiku posiedzenia Zarządu odbyły się w dniach: 6, 13, 16, 20, 27 i 30. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko mieszkaniowe**

W dniu 30.09.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.782 członków. W październiku 2015 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 5 osób, a skreślono z rejestru 31 osób.

Podjęto postępowanie o wykreślenie z członkostwa 3 osób: 1 osoby z uwagi na zbycie stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, 1 osoby z uwagi na utratę w drodze licytacji w postępowaniu egzekucyjnym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz 1 osoby z uwagi na nie wpłacenie wymaganych opłat członkowskich.

W październiku 2015 r. Spółdzielnia nie przejęła do swojej dyspozycji żadnych lokali mieszkalnych. Ponadto, w okresie sprawozdawczym nie sprzedano w drodze licytacji komorniczej żadnego lokalu mieszkalnego.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ponowne ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Wejherowskiej 51. Przetarg odbędzie się w dniu 27.11.2015 r. Ogłoszenie ukaże się w prasie lokalnej i ogólnopolskiej oraz zostanie wywieszane na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach kierownictwa osiedli i zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

W związku ze skargami mieszkańców budynku przy ul. Orzeszkowej oraz z powodu uporczywego i uciążliwego naruszania zasad Regulaminu porządku domowego przez jednego z lokatorów, Zarząd Spółdzielni postanowił zaprosić ww. lokatora na spotkanie z Komisją Rady Nadzorczej ds. rozmów z osobami zalegającymi w opłatach za używanie lokalu bądź naruszającymi zasady współzycia społecznego w dniu 09.11.2015 r.

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

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie 5 umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Ponadto, w październiku Spółdzielnia podpisała 5 aktów notarialnych- umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

### **Przetargi**

W okresie sprawozdawczym odbyły się 31 przetargów, w tym zatwierdzono 14 przetargów na:

- wykonanie remontu chodnika z wejściami do klatek schodowych przy budynkach: Morska 291, Gniewska 17, Chyłońska 95-109; wykonanie remontu chodnika z kostki betonowej wraz z dojazdem do budynku Helska 22-28; wymianę nawierzchni parkingu i chodnika wraz z poszerzeniem parkingu przy ul. Rozewskiej 34; wymianę nawierzchni chodnika na płytki betonowe 35x35x5 przy ul. Kcyńskiej 7A i Kcyńskiej 5; utwardzenie terenu płytami „MEBA” oraz wykonanie nowej obudowy ażurowej stalowej na pojemniki na odpady selektywne przy budynku Chyłońska 74; wykonanie ogrodzonego parkingu wraz z oświetleniem i odwodnieniem przy ul. Gniewskiej 21,
- montaż wykładziny PCV na klatkach schodowych w budynku Kartuska 30-44, a także malowanie klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń wspólnych, ułożenie terakoty, ułożenie terakoty na stopniach zejść do piwnic, 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 pralni, wózkarki i suszarni w budynku przy ulicy Chyłońskiej 177,
- wymianę instalacji elektrycznej WLZ oraz tablicy głównej w budynku Rozewska 34 oraz wykonanie modernizacji instalacji wodociągowej ppoż. w budynku Morska 303,
- dostawę i montaż drzwi stalowych wejściowych zewnętrznych do klatek schodowych w budynkach przy ul. Kartuska 65, Swarzewska 52, Gniewska 16, Starogardzka 12, Helska 22-28, a także dostawę i montaż witryny sklepowej i drzwi stalowych w lokalu Kartuska 44A UII/26.

Ponadto, Zarząd GSM zatwierdził I etap przetargu nieograniczonego ofertowego dwustopniowego „Konkursu ofert” na wybór ubezpieczyciela majątku Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2016 w pełnym zakresie ubezpieczenia. Zarząd GSM przyjął do II etapu przetargu trzy złożone oferty.

W związku z rezygnacją z podpisania umowy przez firmę, która wygrała przetarg na wymianę nawierzchni parkingu i chodnika wraz z poszerzeniem parkingu przy ul. Rozewskiej 34, Zarząd GSM postanowił przyjąć najkorzystniejszą ofertę spośród pozostałych ofert uznanych przez Komisję przetargową za ważne ( na podstawie Regulaminu określającego zasady przeprowadzania przetargów w GSM, Praca Komisji Przetargowej pkt. 9). Ponadto firma, która zrezygnowała z podpisania umowy utraciła wpłacone wadium.

W trybie przetargu ofertowego z funduszu zdecentralizowanego dokonano wyboru firm do wykonania:

- wymiany nawierzchni przed wejściem do lokalu użytkowego przy ul. Chyłońskiej 42A UI/32(Ciucholand) uzupełnienie ubytków w nawierzchni betonowej na tarasie przed wejściem do budynku przy ul. Kordeckiego 14 oraz powiększenie i utwardzenie miejsca pod pojemniki selektywne wraz z ułożeniem nowych płytek betonowych 50x50 i krawężników przy budynku Starogardzka 13,
- zabudowy z profili stalowych wejść do klatek schodowych przy ul. Kordeckiego 6, 8 i 10  
Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc listopad 2015 r.

### **Prace remontowo- budowlane**

W związku z przeprowadzonym remontem kapitalnym dźwigu osobowego przy ul. Zbożowej 7 kl. A., Zarząd GSM wyraził zgodę na wypowiedzenie umowy konserwacyjnej dotychczasowej firmie i zlecenie konserwacji firmie wykonującej remont kapitalny ww. dźwigu. Umowę konserwacyjną wypowiedza się z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30.11.2015 r.

Na podstawie protokołu kontroli technicznej dźwigu osobowego w klatce G w części mieszkalnej budynku Gniewska 21, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie naprawy ww. dźwigu polegającej na wymianie lustra w kabinie, a także na zlecenie naprawy dźwigu osobowego w klatce E polegającej na wymianie podłogi w kabinie.

W związku ze złym stanem technicznym instalacji wewnętrznej zimnej i ciepłej wody w mieszkaniu przy ulicy Falistej 5, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wykonanie rozdzielania zasilania zimnej i ciepłej wody w ww. mieszkaniu. Lokal został przejęty przez Spółdzielnię po eksmisji komorniczej. Ponadto, na podstawie spisanego Protokołu Konieczności w związku z wykonaniem dodatkowej instalacji poziomej zimnej wody podejścia do 3 pionów wraz z wyprowadzeniem zaworów podpionowych na korytarz piwniczny, Zarząd GSM postanowił zawrzeć umowę na wykonanie prac remontowych związanych z wymianą instalacji poziomej zimnej wody w piwnicy budynku przy ulicy Kołłątaja 43-47.

Z uwagi na stwierdzenie w trakcie wykonywania robót załamania na dalszej części drenażu na odcinku 3 m przed studnią między klatką II a III budynku Zbożowa 7, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wymiany dodatkowego drenażu od strony balkonowej. Ponadto, wyrażono zgodę na wymianę w trybie awaryjnym skorodowanych pionów ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Starogardzkiej 8 w pionie mieszkań nr 31, 34, 37, 40, 43.

W związku z modernizacją instalacji hydrantowej przeciwpożarowej w budynkach przy ul. Chyłońskiej 177 i Owsianej 9 w Gdyni, zgodnie z Planem Remontów na 2015 r. oraz w oparciu o postanowienie wydane przez Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku nakładające obowiązek wymiany hydrantów, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie dokonania wymiany hydrantów podziemnych na hydranty nadziemne.

W oparciu o podania dwóch członków Zarząd GSM wyraził zgodę na ponowne ujęcie do planu remontów mieszkań skażonych związkami toksycznymi, a także na wykonanie remontu kapitalnego lokalu mieszkalnego przy ul. Lubawskiej 13 celem jego zbycia.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę demontaż części sufitu podwieszanego i wyburzenie ścianki działowej według załączonego szkicu w lokalu użytkowym przy ul. Morskiej 123-125. Poniesione przez Najemcę koszty związane z ww. pracami w lokalu nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią, ani w trakcie trwania umowy, ani po jej zakończeniu. Ponadto wyrażono zgodę na wymianę WLZ, rozdzielnicę wraz z zabezpieczeniami, osprzętu opraw oświetleniowych w lokalu użytkowym przy ul. Kartuskiej 61.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Informacje nt. wymiany istniejącego oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne typu LED oraz Informacje nt. wymienionych głowic termostatycznych w Administracjach Osiedli.

### **Prace porządkowe, przygotowanie do zimy**

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- prac polegających na przeprowadzeniu zabiegów deratyzacyjnych w części wspólnej budynków mieszkalnych na terenie Osiedla Pustki Cisowskie,
- prac polegających na odśnieżaniu w sezonie zimowym 2015 – 2016 r. dachów pawilonów użytkowych: przy ul. Chyłońskiej 42a i 89 oraz Helskiej 8 i Rozewskiej 1, a także dachu pawilonu „STOKROTKA” przy ul. Czeremchowej 10.
- odśnieżania chodników wraz ze schodami na terenie Administracji Osiedla Pustki Cisowskie o łącznej powierzchni ok. 1.210 m<sup>2</sup>.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Informacje nt. przygotowania Administracji Osiedli i Zespołu ds. Adm. Bud. Gn. 21 do zimy (sezon 15/16).

### **Najem i dzierżawa**

Zawarto umowy najmu na 2 lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność handlową. Jednocześnie Zarząd GSM wyraził zgodę na podnajem części jednego

z wynajętych lokali z przeznaczeniem na działalność laboratoryjną polegającą na pomiarze światła w wydzielonej części pomieszczenia. Ponadto wyrażono zgodę na przedłużenie trzech umów najmu, w tym: umowy najmu lokalu mieszkalnego na okres pięciu lat, umowy najmu lokalu użytkowego oraz umowy najmu pomieszczenie gospodarczego na okres dwóch lat.

Zarząd GSM postanowił o anulowaniu decyzji Zarządu w sprawie wypowiedzenia umowy najmu na lokal użytkowy położony w DT „Chylonia” w Gdyni przy ul. Gniewskiej 21 w związku z dokonaniem przez najemcę wpłaty na poczet zadłużenia. Sprawę obniżenia stawki najmu ww. lokalu postanowiono przekazać do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM. Ponadto, w związku z zaistniałą zaległością w opłatach stanowiącą 3 miesięczny wymiar czynszu, Zarząd GSM postanowił o rozwiązaniu umowy dzierżawy miejsca postojowego na parkingu monitorowanym przy ul. Gniewskiej 19 ze skutkiem prawnym na dzień 31.10.2015 r. zgodnie z § 9 ust. 2 umowy tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia. Jednocześnie, Zarząd GSM postanowił o przydzieleniu przedmiotowego miejsca w zamian za obecnie dzierżawione miejsce innemu dzierżawcy. W jednym przypadku Zarząd GSM postanowił o utrzymaniu terminu wypowiedzenia przypadającego na dzień 31.10.2015 r. z uwagi na zaległości czynszowe.

Wyrażono zgodę na zawarcie dwóch umów dzierżawy terenu oraz jednego aneksu do umowy dzierżawy terenu. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zajęcie terenu działki położonej przy ul. Zamenhofa w Gdyni, stanowiącej własność Spółdzielni i właścicieli posiadających odrębną własność lokalu mieszkalnego, celem wykonania modernizacji sieci gazowej, a także na czasowe zajęcie terenu części działki nr 743 własność, w związku z wymianą awaryjnego kabla nN 0,4kV od stacji transformatorowej T-2715 do złącza kablowego Z-65/520 przy budynku Kartuska 65. Odpłatność 3.000 zł +VAT.

### **Sprawy terenowo- prawne**

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawarcie umowy przejazdu i przechodu na rzecz Przedszkola Publicznego Nr 32 przy ulicy Kcyńskiej 6A z Gminą Miasta Gdyni. Jednocześnie Zarząd GSM przyjął propozycję przedstawioną w prowadzonej korespondencji z U.M. Gdynia oraz zapis w sporządzonym operacie szacunkowym, z którego wynika, że udział Miasta wynieść winien 10% w kosztach związanych z eksploatacją wewnętrznego układu komunikacyjnego na działce nr 1014 KM 13. W wyniku przyjęcia powyższego wniosku Gmina Miasta Gdyni zobowiązana będzie do opłaty rocznej w wysokości 383,52 zł.

W oparciu o opinię Zespołu Administrowania Budynkiem Gniewska 21, Zarząd GSM nie wyraził zgody na nową lokalizację słupa trakcji trolejbusowej na terenie działki nr 2328/144, położonej przy ul. Gniewskiej w Gdyni.

### **Oplaty i koszty**

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdyni Zarząd GSM postanowił o obciążeniu poszczególnych lokali nieruchomości nr 26/II/M Swarzewska 48, 50 jednorazową opłatą za miesiące maj i czerwiec 2015 r. w łącznej wysokości 3.172 zł w związku z brakiem selektywnej zbiórki odpadów.

W związku z zakończeniem remontu mieszkania toksycznego wykonywanym we własnym zakresie przez jednego z członków, Zarząd GSM wyraził zgodę na wypłatę refundacji tego remontu według cen netto z 2014 r.

W nawiązaniu do najemcy lokalu użytkowego przy ul. Chylońskiej oraz na podstawie pozytywnej opinii Administracji Osiedla Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana, Zarząd GSM postanowił o częściowym zwrocie kosztów za modernizację instalacji wentylacji oraz w całości za prace elektryczne i budowlane poniesione przez najemcę pod warunkiem przedłożenia faktury wystawionej na Gdyńską Spółdzielnię Mieszkaniową.

### **Zadłużenia czynszowe**

Rozpatrzone 24 wnioski członków Spółdzielni, natomiast 3 przekazano do Rady Nadzorczej GSM. W 12 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Ponadto Zarząd GSM przyjął dwie deklaracje spłaty zadłużenia w wyznaczonym terminie oraz wyraził zgodę na odroczenie terminu spłaty rat zadłużenia do grudnia 2015, a także na zawieszenie egzekucji komorniczej na okres 3 miesięcy i zwolnienie spod zajęcia rachunku bankowego oraz na podłączenie ciepłej wody w dwóch przypadkach. Ponadto wyrażono zgodę na zwolnienie spod egzekucji samochodu osobowego oraz zawieszenie ww. egzekucji w pozostałym zakresie na okres 4 miesięcy po udokumentowaniu dokonania wpłaty I raty zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni w sprawie zgody na spłatę zadłużenia w ratach.

Z uwagi na fakt niewywiązywania się ze złożonej deklaracji spłaty w ratach zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, Zarząd GSM postanowił wystąpić do Komornika Sądowego z wnioskiem o odwieszenie zawieszzonego na wniosek Spółdzielni postępowania egzekucyjnego oraz zajęcie ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu mieszkalnego.

Zarząd GSM wyraził zgodę na wpisanie do Krajowego Rejestru Długów 15 osób w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie oraz zatwierdził wykaz wytypowanych 8 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

Ponadto, w związku z zaległościami z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni działając w oparciu o art. 11 ust 2 pkt 2 i ust. 8 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego postanowił uprzedzić na piśmie 1 osobę o zamiarze podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w trybie art. 11 ust. 1<sup>1</sup> pkt 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W celu uregulowania wszystkich wymaganych należności Zarząd Spółdzielni postanowił wyznaczyć dodatkowy ostateczny termin jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu i nie uregulowania zadłużenia Spółdzielnia podejmie uchwałę, o której mowa powyżej.

### **Sprawy organizacyjne**

Zarząd GSM zatwierdził zmiany do „Regulaminu określającego zasady przeprowadzania przetargów GSM”.

Zgodnie za zaleceniami użytkowników DT „Chylonia” Zarząd GSM wyraził zgodę na wypowiedzenie umów za publiczne odtwarzanie utworów na pasażach Domu Towarowego ze Związkiem Stowarzyszeń Artystów Wykonawców STOART w Warszawie oraz Stowarzyszeniem Autorów ZAIKS, ze skutkiem prawnym na koniec bieżącego roku. W miejsce przedmiotowych umów planowany jest zakup licencjonowanych płyt z nagraniami utworów do odtwarzania na pasażach DT „Chylonia”.