

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

W grudniu b.r. w dniach 8 i 22 grudnia odbyły się posiedzenia Zarządu wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 7, 16, 23 i 30 grudnia. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko mieszkaniowe**

W dniu 30.11.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.745 członków. W grudniu 2015 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 24 osób, a skreślono z rejestru 42 osób.

Podjęto postępowanie o wykreślenie z członkostwa 3 osób, w tym 1 osoby z uwagi na zbycie stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, 1 osoby utratę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku przeprowadzonego rozrodu i podziału majątku wspólnego oraz 1 osoby z uwagi na utratę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku licytacji komorniczej. Ponadto, Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej GSM o podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w opłatach za użytkowanie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W grudniu 2015 r. Spółdzielnia nie przejęła do swojej dyspozycji żadnych lokali mieszkalnych. Ponadto, w okresie sprawozdawczym sprzedano w drodze licytacji komorniczej 1 lokal mieszkalny.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych położonych przy ul. Falistej 5 oraz ul. Helskiej 22 - 28. Przetarg odbędzie się w dniu 15.01.2016 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. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni zatwierdził specyfikacje warunków przetargu ofertowego oraz danych o lokalu, dotyczące przedmiotowych lokali mieszkalnych.

Zarząd GSM zapoznał się z protokołami Komisji Przetargowej z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku przy ul. Wejherowskiej 51 w Gdyni, który był przedmiotem przetargu. Spośród złożonych ofert Komisja wybrała najkorzystniejsze cenowo oferty.

W związku z utratą uprawnień do dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego w wyniku wygaśnięcia umowy najmu przedmiotowego lokalu z powodu zaległości z zapłatą czynszu najmu i innych opłat za użytkowanie lokalu oraz pismem o uregulowaniu należności

wobec Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni postanowił odstąpić od uzyskania wyroku sądowego orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz ponownie zawrzeć umowę najmu na lokal mieszkalny na czas określony tj. na okres jednego roku.

Zarząd Spółdzielni rozpatrzył prośbę lokatora i wyraził zgodę na przedłużenie terminu opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkałymi w ostatecznym terminie do dnia 8 stycznia 2016 r. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, sprawa zostanie skierowana do Komornika Sądowego w celu dokonania przymusowej eksmisji do lokalu socjalnego.

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

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

### **Przetargi**

W grudniu odbyło się 15 przetargów, w tym zatwierdzono 10 przetargów na:

- wykonanie monitoringu parkingu przy ul. Borowikowej,
- wymianę 12 pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach mieszkalnych Administracji Osiedla Cisowa,
- modernizację instalacji elektrycznej w pawilonie handlowo-usługowym Chyłońska 191,
- wykonanie robót awaryjnych na instalacjach gazowych w zasobach GSM w 2016 r.,
- rozbudowę systemu zdalnego odczytu wodomierzy wraz z dostawą i wymianą wodomierzy w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- wykonanie robót dekarских naprawczych i awaryjnych w zasobach Administracjach Osiedli: Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Chylonia oraz Cisowa w 2016 roku,
- wydzielenie stref pożarowych w Domu Towarowym „Chylonia” Gniewska 21 – II etap.
- wybór ubezpieczyciela majątku Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2016 w pełnym zakresie ubezpieczenia.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc styczeń 2016 r.

### **Prace remontowo- budowlane**

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firmy do wykonania modernizacji instalacji oświetlenia klatek schodowych w budynkach: Swarzewska 48 kl. II, Swarzewska 56A kl. II i Swarzewska 56 kl. II-III.

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie prac polegających na pokryciu ścian do wysokości lamperii w klatkach schodowych przy ul. Kcyńskiej 6 i Chyłońskiej 201 akrylowym lakierem lamperyjnym w celu zabezpieczenia powierzchni ścian przed zabrudzeniami.

Ponadto wyrażono zgodę na zlecenie firmom, które złożyły najkorzystniejsze oferty:

- prac malarskich w lokalu mieszkalnym przy ul. Orzeszkowej 14,
- wykonania zabudowy meblowej (kuchennej) w lokalu mieszkalnym przy ul. Lubawskiej 13 przeznaczonym do zbycia,
- wykonania projektu budowlano-wykonawczego budowy oświetlenia parkingu przy ul. Zbożowej 7 oraz zasilenia bramy wjazdowej wraz z uzyskaniem warunków przyłączenia i wymaganymi uzgodnieniami.

Zarząd GSM nie wyraził zgody na przedłużenie terminu zakończenia prac na budynku przy ulicy Ujejskiego 29-35 w Gdyni, dotyczącego wymiany zadaszeń i balustrad galerii. W związku z powyższym naliczone będą kary umowne za nieterminowe zakończenie prac do czasu formalnego zgłoszenia odbioru do Administracji Osiedla.

Zarząd GSM wyraził zgodę na ujęcie w planie remontów mieszkań skażonych związkami toksycznymi mieszkania przy ul. Młyńskiej 11 (wcześniej wyrażono zgodę na remont przedmiotowego mieszkania, lecz nastąpiło jego zbycie). Ponadto, w związku z zakończeniem remontów dwóch mieszkań toksycznych wykonywanych przez członków we własnym zakresie, Zarząd GSM wyraził zgodę na wypłatę refundacji tych remontów według cen netto z 2015 r.

### **Najem i dzierżawa**

Zawarto 7 umów najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność usługową i biurową. Ponadto, wyrażono zgodę na przedłużenie dwóch umów najmu lokali użytkowych oraz na zawarcie umów najmu na 2 lokale użytkowe przy jednoczesnym rozwiązaniu umów najmu z dotychczasowymi najemcami na zasadzie porozumienia stron. W związku z wystąpieniem najemcy lokalu użytkowego Zarząd GSM postanowił zwrócić koszty poniesione za materiały na położenie nowej instalacji elektrycznej, wykonanie podwieszanego sufitu oraz położenie glazury w wynajmowanym lokalu pod warunkiem przedłożenia faktury wystawionej na Gdyńską Spółdzielnię Mieszkaniową. Zawarto również 3 umowy dzierżawy terenu oraz umowę dzierżawy miejsca w DT Chylonia, zaś sprawę

zawarcia umowy dzierżawy terenu na 10 lat Zarząd GSM postanowił skierować do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

Ponadto Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu części działki (nieruchomość budynkowa Orzeszkowej 2-10a) stanowiącej współwłasność Spółdzielni i lokatorów posiadających odrębną własność lokalu w związku z wymianą kabla SN-15 kV nr 0702 od stacji T-2978 „Orzeszkowej” do stacji T-2240 „Pralnia” w Gdyni,

### **Sprawy terenowo- prawne**

W oparciu o pisma Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni, Zarząd GSM wyraził zgodę na wszczęcie procedury zbycia na rzecz Gminy Miasta Gdyni:

- prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej dwie działki położone przy ul. Południowej w Gdyni, będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, stanowiące mienie Spółdzielni. Powyższe działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Obwodowej Północnej i zachodniego odcinka Drogi Czerwonej w Gdyni,
- nieruchomości stanowiących 2 działki położone przy ul. Dembińskiego i Komandorskiej w Gdyni, będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, stanowiące mienie Spółdzielni. Działki leżą w pasie drogowym ulicy ww. ulic.

### **Zadłużenia czynszowe**

Rozpatrzono 16 wniosków członków Spółdzielni, natomiast 1 przekazano do Rady Nadzorczej GSM. W 7 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, natomiast w jednym przypadku wyrażono zgodę na spłatę w ratach zadłużenia z tytułu sprawy sądowej, podtrzymując jednocześnie toczącą się egzekucję komorniczą. Ponadto, w jednym przypadku Zarząd GSM wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w terminie do 31.01.2016 r., postanawiając jednocześnie o niepodejmowaniu czynności egzekucyjnych, w jednym przypadku na podłączenie instalacji ciepłej wody, a także w jednym przypadku na prolongatę płatności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego w okresie X – XI/2015 r. do grudnia 2015 r.

Zarząd GSM wyraził zgodę na wpisanie do Krajowego Rejestru Długów 10 osób, a także na odłączenie sygnału RTV w 14 lokalach mieszkalnych z Osiedla Cisowa, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

### **Oplaty i koszty**

W związku ze zmianą mocy zamówionej dla nieruchomości Gniewska 21, Zarząd Spółdzielni postanowił o zmianie od dnia 01.01.2016 r. opłaty stałej dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali użytkowych.

Zarząd GSM zapoznał się i przyjął Informację nt. Analizy stawki czynszu najmu oraz kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z utrzymaniem pawilonu Czeremchowa 10.

W oparciu o operat wykonany przez Urząd Miasta Gdyni, Zarząd GSM zatwierdził kwotę odszkodowania za działkę położoną przy ul. Kartuskiej w Gdyni, stanowiącą mienie Spółdzielni, przejętą z mocy prawa na własność Gminy Miasta Gdyni w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

### **Sprawy organizacyjne**

W związku z przenie numerowaniem działek, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania przez Urząd Miasta Gdyni nowych kart mapy – obrębów z nową numeracją działek znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Zarząd GSM przyjął Informację nt. zdalnego odczytu wodomierzy, a także zatwierdził Plan pracy Zarządu GSM na I kwartał 2016 roku.