

## **Z PRAC ZARZĄDU GSM W SIERPNIU I WRZEŚNIU 2016 R.**

W dniach 2, 16 i 30 sierpnia oraz 13 i 27 września odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 4, 19, 23, 25 i 26 sierpnia, a także 6, 21 i 28 września. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko- mieszkaniowe**

W sierpniu i wrześniu 2016 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 28 osób, a skreślono z rejestru 70 osób. Ponadto, Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa jednej osoby z uwagi na utratę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w postępowaniu egzekucyjnym. Jednocześnie, z uwagi na znaczną spłatę zadłużenia, Zarząd Spółdzielni postanowił odstąpić od skierowania do ponownego rozpatrzenia odroczonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wniosku w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz objąć szczególną kontrolą wywiązywanie się ze złożonej Radzie Nadzorczej deklaracji spłaty zadłużenia w ratach. Zarząd Spółdzielni wznowi postępowanie w sprawie w miesiącu styczniu 2017 r.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na rozłożenie na raty opłat członkowskich, a także na przedłużenie terminu wpłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy zaoferowaną ceną a wniesionymi środkami finansowymi, w związku z wygraniem przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Niedotrzymanie określonego terminu spowoduje uchylene decyzji Zarządu w przedmiocie zatwierdzenia Protokołu z przetargu na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przyjęcia oferty oraz utratę wpłaconego wadium.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie czterech umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

### **Przetargi**

W sierpniu i wrześniu 2016 r. odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- wykonanie przebudowy instalacji hydrantowej w budynku Młyńska 3, wymianę poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji metodą „UPONOR PE– Xa w budynkach: Kartuska 48-50, 45-59 oraz 52-54;
- wymianę poziomu instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku mieszkalnym wysokim przy ul. Południowej 2; wymianę 8 pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Starogardzka 8 kl. I – III;

- wykonanie remontu mieszkań przy ul. Starogardzkiej 13/37, Zamenhofs 3/30, Zamenhofs 3/71, Wejherowskiej 49/11 i Wejherowskiej 49/44, a także mieszkania przy ul. Chylońskiej 36/11,
- wykonanie i montaż stolarki okiennej, a także wykonanie i montaż witryny sklepowej wraz z drzwiami stalowymi ocieplonymi częściowo przeszklonymi w dwóch lokalach przy ul. Gniewskiej 13; remont instalacji elektrycznej, wymiana opraw oświetleniowych i gniazd, wymiana rozdzielnic wraz z oprzyrządowaniem w lokalu użytkowym przy ul. Chylońskiej 42;
- malowanie klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń wspólnych, wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej klatki schodowej na PCV, ułożenie terakoty (parter, półpiętro, zejście do piwnicy), modernizację pomieszczenia socjalnego sprzątacza budynku oraz montaż grzejników panelowych w budynku przy ul. Morskiej 303,
- wykonanie remontu chodnika przy pawilonie Chylońska 15 oraz remont chodnika przed wejściem do lokalu użytkowego przy ul. Dreszera 26E,
- remont dachu– docieplenie ze styropapy oraz pokrycie z papy termozgrzewalnej, wymianę blach okapowych, kosza i rury spustowej z PCV przy ul. Zbożowej 7 oraz remont koryta zlewowego wzdłuż budynku od strony ulicy Południowej przy ul. Chylońskiej 191.

Ponadto, w oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Chylonia, postanowiono dokonać zmiany lokalizacji docieplenia stropodachu z budynku Kartuska 52-54 na budynek Morska 291 kl. I-IV.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc wrzesień i październik 2016 r.

### **Prace remontowo- budowlane**

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- remontu korytarza, kuchni i wiatrołapu w budynku przy ul. Jastrzębiej 9,
- opracowania typowego projektu wykonawczego na budowę wiat śmietnikowych przy ul. Janowskiej 3 od strony kl. I i VI wraz z przedmiarem i kosztorysem inwestorskim z określeniem kosztu adaptacji projektu w innej wskazanej lokalizacji na terenach należących do GSM,
- przeprowadzenia zabiegów cięć sanitarnych koron drzew szt. 12 i krzewów szt. 4 wraz z wywozem urobku i utylizacją oraz uporządkowaniem terenów przy budynkach AO III,
- wykonanie i montażu stolarki okiennej w lokalu własnym przy ul. Rozewskiej 1,

- przycinki 123 drzew oraz żywopłotu na terenie AO IV,
- naprawy balkonu w budynku Rozewska 16- wymiana stalowej balustrady czołowej,
- wymiany przewodów aluminiowych na miedziane w rurkach PCV, gniazdek, wyłączników oraz opraw LED i wymiany osprzętu w rozdzielnicy (w związku z częstymi przypadkami awarii na instalacji elektrycznej w pawilonie Handlowo-Usługowym przy ul. Chyłońskiej 191),
- wykonanie chodnika z płytek betonowych wzdłuż budynku przy ul. Chyłońskiej 213,
- udrożnienia przewodów wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniach w zasobach AO II (38 pionów w budynkach niskich, 6 pionów w budynkach wysokich).

Z uwagi na upływanie 10 letniego okresu żywotności baterii podzielników zamontowanych aktualnie w pawilonach użytkowych przy ul. Chyłońskiej 15 i ul. Chyłońskiej 191, Zarząd GSM wyraził zgodę na montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania wyposażonych w moduł umożliwiający zdalny odczyt danych drogą radiową, uruchomienia systemu odczytu radiowego oraz wprowadzenie i obsługę indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie podzielników kosztów dla poszczególnych użytkowników pawilonów.

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie naprawy dźwigów osobowych w budynku Gniewska 21 kl. E i G, a także na pokrycie w trybie awaryjnym kosztów wykonania remontu instalacji elektrycznej oświetlenia piwnic w budynku przy ul. Morskiej 299 oraz usunięcia awarii elektrycznej w piwnicy budynku Jastrzębia 3 kl. I, II i na klatkach schodowych w budynku Jastrzębia 2 kl. II i III.

Zarząd GSM wyraził też zgodę na wykonanie łączności alarmowej GSM ze służbami ratowniczymi w dźwigach mieszczących się w budynkach Kcyńska 3 kl. D, E i F oraz Chyłońska 177 kl. D. Powyższe prace wykonane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zaleceniami Urzędu Dozoru Technicznego.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wykonanie przez jednego z lokatorów remontu mieszkania skażonego związkami toksycznymi we własnym zakresie i na własny koszt, z refundacją kosztu remontu w 2017 roku, według stawek uzyskanych w przetargu na remonty mieszkań skażonych związkami toksycznymi w 2016 r. Lokator wykona remont, Spółdzielnia poniesie koszty czynszu za czas trwania remontu od daty wprowadzenia na roboty, lecz nie dłużej niż 6 miesięcy oraz przeprowadzi badanie mieszkania po okresie wietrzenia. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie zbadania pod względem

toksyczności warstw podłogowych w mieszkaniu odzyskanym przez Spółdzielnię w budynku przy ul. Chyłońskiej 299.

W ramach prac porządkowych Zarząd GSM wyraził zgodę na dodatkowe koszenie terenów zielonych w zasobach AO II, AO I oraz zasobów Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5, a także mycie ciśnieniowe ogrodzenia betonowego przy ul. Wejherowskiej 50 w Gdyni na terenie będącym w zasobach AO II.

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na opracowanie projektu remontu balkonów budynku Swarzewska 48 oraz na wykonanie mapy sytuacyjno- wysokościowej do celów projektowych z inwentaryzacją uzbrojenia terenu w celu wykonania projektu wiaty śmietnikowej przy budynku Chyłońska 90-92.

Zarząd GSM zapoznał się i przyjął Sprawozdania z realizacji planu remontów i konserwacji za drugi kwartał 2016 r., Informacje na temat zaawansowania prac przy wymianie WLZ w poszczególnych nieruchomościach oraz Informacje nt. remontów dźwigów w zasobach Spółdzielni.

### **Najem i dzierżawa**

Zarząd GSM postanowił zawrzeć 3 umowy najmu lokali użytkowych (z przeznaczeniem na działalność usługową- usługi krawieckie, magazynową oraz handlową – sprzedaż odzieży) oraz przyjął wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. W oparciu o pozytywne opinie Rady Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził też zgodę na zawarcie dwóch umów najmu na pomieszczenia gospodarczego. W 3 przypadkach, na wniosek najemców, Zarząd GSM postanowił przedłużyć termin rozwiązania umowy o najem lokali użytkowych, a także w dwóch przypadkach wyraził zgodę na podnajem części lokalu na czas trwania umowy, natomiast wniosek najemcy dot. obniżenia czynszu najmu za lokal użytkowy Zarząd GSM postanowił przekazać do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

W oparciu o dokumentację przetargową oraz w związku z tym, że na ogłoszone konkursy ofert nie wpłynęła żadna oferta, Zarząd GSM wyraził zgodę na wynajęcie w trybie naboru „z wolnej ręki” 4 lokali użytkowych tj. przy ul. Kopernika 1, ul. Gniewskiej 13, ul. Chyłońskiej 175 oraz lokalu użytkowego w Domu Towarowym „Chylonia”.

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Chylonia, Zarząd GSM postanowił zawrzeć z Zarządem Komunikacji Miejskiej z siedzibą w Gdyni umowę dzierżawy terenu przy ul. Swarzewskiej z przeznaczeniem na wiatę przystankową. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na ustawienie dodatkowego pojemnika na odzież używaną przy ul. Rozewskiej

16, a także na zmianę przeznaczenie części terenu dzierżawy przy ul. Wąsowicza z przejazdu do na plac składowo- magazynowy.

W związku z przejęciem przez Spółdzielnię w zarządzanie terenu parkingu przy ul. Morskiej 220, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie od dnia 1 września 2016 roku umów dzierżawy na miejsce parkingowe w pierwszej kolejności z członkami Spółdzielni, zamieszkującymi w budynkach przy ul. Morska 220, 222, 224. Opłata za jedno miejsce postojowe wyniesie 42,28 zł + podatek VAT miesięcznie. Ponadto Administracja pobierze kaucję za pilota i klucze do bramy wjazdowej w wysokości 60,00 zł.

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

- części 2 działek położonych przy ul. Rozewskiej i Morskiej 291 (celem budowy przyłącza kablowego- zasilanie rezerwowe dla urządzeń p. pożarowych, wentylacji w budynku wielorodzinnym ul. Rozewska 9-11).
- 5 działek: ul. Zamenhofska 3, ul. Chyłońska 15, ul. Chyłońska 25-27, ul. Lubawska 13, ul. Lubawska 12 (celem przeprowadzenia prac remontowych infrastruktury ciepłowniczej polegającej na wymianie sieci ciepłych starych awaryjnych na nowe preizolowane).

### **Opłaty i koszty**

W oparciu o decyzję Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zatwierdzającą Taryfy dla ciepła OPEC wprowadzoną przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni, Zarząd GSM postanowił wprowadzić do wymiaru czynszu z dniem rozpoczęcia sezonu grzewczego 2016/2017 zmianę w opłatach za energię ciepłą dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

W związku z pismem Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczącym współfinansowania wykonania zadania oraz osłon bocznych pod pojemniki na odpady segregowane przy istniejącej altanie śmietnikowej przy ul. Chyłońskiej 69-85, której to mieszkańcy użytkują wspólnie z naszą nieruchomością budynkową przy ulicy Wejherowska 36-42, Zarząd GSM postanowił pokryć koszty w części 1/2 wartości robót.

W związku z remontem kapitalnym dźwigu w budynku przy ul. Janowskiej 3 kl. F, Zarząd GSM postanowił udzielić jednorazowej bonifikaty mieszkańcom przedmiotowej klatki schodowej /od nr 113 do nr 132B/ za czas przestoju dźwigu w czasie remontu.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zlecenie rzeczoznawcom majątkowym, którzy w zapytaniach złożyli najniższe oferty cenowe, wyceny szacunkowej działek położonych przy ul. Południowej i ul. Dembińskiego (przeznaczonych zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków GSM do zbycia na rzecz Gminy Miasta Gdyni), a także urządzeń

hydroforni przy ul. Sokolej i Malinowej. Ponadto, Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę 4 lokali mieszkalnych (położonych w budynkach: Lubawska 10, Starogardzka 8, Chyłońska 279 oraz Chyłońska 299) w celu ustalenia ich wartości rynkowej w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowych lokali mieszkalnych.

### **Zadłużenia czynszowe**

Omówiono zaległości czynszowych za drugi kwartał 2016 r. Zarząd GSM rozpatrzył 20 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast jeden skierował do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą. W 11 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Ponadto w jednym z ww. przypadków wyrażono zgodę na czasowe wstrzymanie egzekucji z nieruchomości do i podłączenie instalacji ciepłej wody. Zarząd GSM wyraził również zgodę na nieprzekazywanie sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego oraz na kontynuowanie spłaty zadłużenia w ratach, pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. W jednym przypadku wyrażono też zgodę na spłatę kwoty wynikającej z rozliczenia mediów w ratach oraz w jednym przypadku na spłatę zadłużenia z tytułu najmu lokalu użytkowego w wyznaczonym terminie.

Zarząd GSM zatwierdził listę 8 osób wytypowanych na spotkanie z Komisją Rady Nadzorczej GSM ds. rozmów z osobami zalegającymi w opłatach za używanie lokalu bądź naruszającymi zasady współzycia społecznego, a także wykaz wytypowanych 8 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

W oparciu o opinie Komisji ds. zadłużeń czynszowych odpowiednich Rad Osiedli, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV w 10 lokalach mieszkalnych Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, 10 lokalach mieszkalnych Osiedla Cisowa oraz w 17 lokalach mieszkalnych Osiedla Chylonia, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie. Ponadto, w oparciu o opinię Komisji Rady Osiedla Cisowa ds. zadłużeń czynszowych oraz Komisji Społeczno- Mieszkaniowej Rady Nadzorczej GSM, Zarząd GSM postanowił odłączyć w 3 lokalach mieszkalnych instalację ciepłej wody, w związku z zadłużeniem przekraczającym 12- miesięczny wymiar czynszu.

W oparciu o opinię Komisji Społeczno-Mieszkaniowej Rady Nadzorczej GSM, Zarząd GSM wyraził zgodę na wpisanie do Krajowego Rejestru Długów 12 osób, w przypadku nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie.

W dwóch przypadkach Zarząd GSM wyraził zgodę na wszczęcie egzekucji komorniczej z prawa do lokalu mieszkalnego, a także w jednym przypadku na przyłączenie do toczącej się egzekucji komorniczej ze stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego z wniosku innych wierzycieli.

### **Działalność społeczno- kulturalna**

Zarząd GSM zapoznał się i przyjął Informację na temat działalności społeczno-kulturalnej. W ramach działalności Klubu Osiedlowego przy ul. Rozewskiej 1 zaplanowano m.in. koncert zespołu „Greentower” pt. „Autorsko, rockowo, historycznie” oraz zajęcia Zumby. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na wypłatę nagród rzeczowych dla mieszkańców Administracji Osiedla Chylonia, którzy uczestniczyli w konkursie na najładniejszy balkon i ogródek przydomowy.

### **Sprawy organizacyjne**

Zarząd GSM wyraził zgodę na włączenie centralnego ogrzewania w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dniem 29.09.2016 r. oraz zatwierdził normy zużycia energii cieplnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na okres grzewczy 2016/2017.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się i przyjął Sprawozdanie z działalności gospodarczo-finansowej GSM za I półrocze 2016 r. oraz Zarządzenia Wewnętrzne w sprawie realizacji wniosków zgłoszonych na Zebraniach Osiedlowych i Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2016 r. Przyjęto też harmonogram wizytacji Osiedli w 2016 roku.

W nawiązaniu do przekazanej pisemnie prośby Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w sprawie uwag i propozycji dotyczących „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, Zarząd GSM przyjął stanowisko w powyższej sprawie, w którym pozytywnie oceniono możliwość uczestnictwa spółdzielni mieszkaniowych w realizacji programu.