

## **Z PRAC ZARZĄDU GSM W GRUDNIU 2016 R.**

W dniach 6 i 20 grudnia odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 1, 8, 21 i 29 grudnia. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko- mieszkaniowe**

W grudniu 2016 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 18 osób, a skreślono z rejestru 32 osoby.

W 4 przypadkach, z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych, Zarząd Spółdzielni postanowił skrócić okres wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni na podstawie § 17 ust 4 Statutu Spółdzielni. Ponadto, w oparciu o pismo oraz w związku z uregulowaniem całego zadłużenia, Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej w celu uchylenia Uchwały Rady Nadzorczej stwierdzającej wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu. Ustala przyczyna będąca podstawą podjęcia przez Radę Nadzorczą powyższej Uchwały, która nie stała się skuteczna bowiem spłata zadłużenia nastąpiła przed upływem terminu zaskarżenia Uchwały do Walnego Zgromadzenia GSM bądź sądu.

Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę 3 lokali mieszkalnych (Zamenhofska 3 m. 30, Gen. Orlicz – Dreszera 20 kl. B m. 9, Kartuska 56 - 58 m. 1) w celu ustalenia ich wartości rynkowej w związku z zamiarem ogłoszenia przetargów ofertowych nieograniczonych na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowych lokali mieszkalnych. Zarząd Spółdzielni wyraził też zgodę na ogłoszenie przetargów ofertowych nieograniczonych na ustanowienie odrębnej własności trzech lokali mieszkalnych tj. Lubawska 10 m. 34 i Chyłońska 279 m. 7 i Zamenhofska 3 m. 30. W związku z brakiem ofert na lokale przy ul. Lubawskiej i Chyłońskiej w poprzednim przetargu oraz na podstawie decyzji Rady Nadzorczej ceny wywoławcze przedmiotowych lokali zostały obniżone o kwoty 15.000 zł. Ogłoszenia ukazały się w prasie lokalnej i ogólnokrajowej oraz zostały wywieszane na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach kierownictwa osiedli, zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na portalach internetowych. Przetargi odbędą się w dniu 12.01.2017 r. (Lubawska 10 m. 34 i Chyłońska 279 m. 7) oraz w dniu 03.02.2017 r. (Zamenhofska 3 m. 30).

W dwóch przypadkach Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na rozłożenie na raty opłat członkowskich oraz na zawarcie z małżonkami umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, a także w jednym przypadku wyraził zgodę na wydanie lokalu mieszkalnego przed zawarciem aktu notarialnego w sytuacji spełnienia przez oferenta wszystkich wymogów koniecznych do zawarcia aktu notarialnego. Ponadto, w jednym przypadku Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przedłużenie terminu wpłaty wymaganej kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy zaoferowaną ceną, a wniesionymi środkami finansowymi w związku z ubieganiem się o uzyskanie kredytu bankowego w celu ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz osoby wygrywającej przetarg ofertowy.

Zarząd Spółdzielni rozpatrzył pismo z prośbą o zawieszenie postępowania sądowego w sprawie o uzyskanie wyroku orzekającego eksmisję. Biorąc pod uwagę fakt dokonania znacznej wpłaty na poczet zaległości w opłatach za użytkowanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz złożoną deklarację spłaty pozostałego zadłużenia, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawieszenie postępowania sądowego w powyższej sprawie do dnia 31.03.2017 r. Po bezskutecznym upływie określonego terminu, Spółdzielnia niezwłocznie podejmie stosowne czynności w celu kontynuowania zawieszzonego postępowania sądowego.

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

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie dwóch umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Ponadto, w grudniu 2016 r. Spółdzielnia podpisała 7 aktów notarialnych- umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

#### **Przetargi**

W grudniu 2016 r. odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- wykonanie projektu budowy miejsc postojowych, wraz z odwodnieniem terenu przy ul. Kartuskiej 30-44,
- wykonanie docieplenia stropu nad garażem metodą natryskową w budynku Wejherowska 50.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc grudzień 2016 r. oraz styczeń 2017 r.

#### **Prace remontowo- budowlane**

Zarząd GSM postanowił zobowiązać Administrację Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana do wykonania inwentaryzacji budynków przy ul. Ujejskiego 27 i 29-35 pod kątem sposobu ogrzewania oraz podgrzania c.w.u. w lokalach mieszkalnych wraz

z instalacją wewnętrzną, w tym stanu technicznego i parametrów (moc) zamontowanych grzejników. Termin wykonania inwentaryzacji do 28.02.2017 r.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie opracowania projektu wykonawczego instalacji hydrantowej przeciwpożarowej wraz z przedmiarem robót kosztorysem inwestorskim dla budynku wysokiego typu G/WUF-XI: 4 – klatkowego przy ul. Zbożowej 2 wraz z uzyskaniem odstępstwa Wojewódzkiej Straży Pożarnej od obowiązującego obecnie Rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i terenów z uzgodnieniem przez rzeczoznawcę ds. przeciwpożarowych. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie opracowania dokumentacji technicznej obejmującej zerwanie istniejącego docieplenia ścian oraz wykonanie nowego docieplenia wraz z kolorystyką elewacji i uzgodnieniami dla budynków przy ulicy Chyłońskiej 279 i 289.

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na uzupełnienia metodą alpinistyczną brakujących krutek wentylacyjnych na elewacjach budynków Starogardzka 9 i 13 oraz na wykonanie prac polegających na demontażu zabudowy rur kanalizacyjnych oraz instalacji zimnej wody w lokalach użytkowych przy ulicy Morskiej 123-125 przeznaczonych na wynajem wraz z ponownym ich montażem po przeprowadzonych pracach, a także na zakup i montaż pieców akumulacyjnych elektrycznych w lokalu użytkowym przy ulicy Legionów 44 UI/18 (lokal w chwili obecnej nie posiada żadnego ogrzewania).

W trybie pilnym awaryjnym, Zarząd GSM wyraził zgodę na pokrycie kosztów wykonania wymiany poziomej zimnej wody w budynku Chyłońska 95-109, a także na zlecenie wymiany uszkodzonego wpustu ulicznego (kratki ściekowej) w drodze dojazdowej do budynku przy ul. Zbożowej 4. Ponadto, w oparciu o protokół konieczności, Zarząd GSM postanowił zawrzeć aneks do umowy na wykonanie robót dodatkowych polegających na wymianie modernizowanej instalacji p.poż od parteru do V piętra na rury nowe ocynkowane na budynku przy ul. Młyńskiej 3. Powyższe podyktowane jest brakiem możliwości doszczelnienia trójników przy zaworach hydrantowych bez demontażu rur.

W związku z uzasadnioną prośbą, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie nowego chodnika z kostki betonowej bezfazowej na szczycie budynku przy ul. Chyłońskiej 262 prowadzącego do balkonu usytuowanego na parterze oraz miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej przed kl. VI.

### **Sprawy porządkowe**

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania podcinki 29 szt. drzew rosnących na terenie zielonym AO I przy budynkach: Morska 197-205, Młyńska 25 i 11 oraz Dreszera 22. W zakres prac wchodzi również uporządkowanie terenu, wywóz i utylizacja urobku.

Ponadto, Zarząd GSM postanowił zlecić wykonanie części decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Gdyni w sprawie wycięcia jednego drzewa z gatunku świerka pospolitego rosnącego na terenie Administracji Osiedla Chylonia przy ul. Gniewskiej 5. Zarząd GSM wyraził zgodę na podpisanie Umowy na 1 punkt dostępowy „Biznes Internet” w lokalizacji Sępia 19 (monitoring schodów terenowych).

### **Najem i dzierżawa**

W oparciu o protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej ds. lokali użytkowych dotyczący konkursu ofert na wynajem lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność handlową, usługową i biurową, oraz w związku z brakiem ofert na 4 lokale (3 w DT „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 oraz 1 lokal przy ul. Morskiej 303A), Zarząd GSM postanowił wynajmować ww. lokale w trybie naboru „z wolnej ręki”. W przypadku lokalu użytkowego przy ul. Czeremchowej 2B, Zarząd GSM postanowił zawrzeć z oferentem umowę o najem. Ponadto, w oparciu o pismo oferenta, a także z uwagi na zły stan techniczny lokalu oraz konieczność wykonania robót niezbędnych do jego funkcjonowania, Zarząd GSM postanowił zwolnić ze stawki najmu na czas przeprowadzania remontu i adaptacji. Zarząd GSM postanowił również zawrzeć umowę o najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na działalność usługową– serwis elektroniki. W oparciu o pozytywne opinie odpowiednich Rad Osiedli, wyrażono też zgodę na zawarcie umów najmu pomieszczenia gospodarczego, oraz pomieszczenia wspólnego użytku (pralnia). Zarząd GSM przyjął jedno wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, natomiast w czterech przypadkach postanowiono przedłużyć umowę najmu lokali użytkowych.

W związku z zawarciem indywidualnej umowy na wywóz nieczystości przez najemcę lokalu użytkowego przy ul. Chabrowej 55, Zarząd GSM postanowił wprowadzić aneks do umowy najmu dotyczący zdjęcia z wymiaru czynszu za lokal pozycji „wywóz nieczystości”, natomiast sprawę dotyczącą obniżenia stawki najmu za lokal użytkowy, Zarząd GSM postanowił przekazać do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

W 3-ech przypadkach Zarząd GSM wyraził zgodę na dzierżawę terenu pod handel obwoźny- sprzedaż choinek oraz ustawienie stoiska z fajerwerkami. Przyjęto wypowiedzenia umowy dzierżawy terenu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, a także w jednym przypadku, Zarząd GSM postanowił zawrzeć aneks do umowy dzierżawy terenu zmniejszając teren dzierżawiony. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie dwóch umów dzierżawy powierzchni reklamowej.

W oparciu o pozytywną opinię Kierownika Zespołu ds. administrowania budynkiem Gniewska 21 Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu części działki nr 2269/2

(nieruchomość budynkowa Gniewska 21), w związku z demontażem słupa trakcji trolejbusowej stojącego w chodniku od strony ul. Kartuskiej przed ścianą szczytową budynku Domu Towarowego Chylonia.

### **Oplaty i koszty**

Zarząd GSM wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty mieszkańcom budynku przy ul. Młyńskiej 3 za przestój dźwigu w okresie od 25.10.2016 r. do 10.11.2016 r. (dot. remontu dźwigu). Bonifikata wyniesie według wyliczenia 4,15 zł od osoby miesięcznie.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie „Porozumienia” z Energa-Obrót S.A. dotyczącego wysokości cen energii elektrycznej obowiązujących w 2017 r. W wyniku przeprowadzonych negocjacji, cena energii elektrycznej na rok 2017 w grupie taryfowej C11, C12A, C12B, C21 będzie o ok. 2% niższa od obowiązującej w roku bieżącym.

W oparciu o „Zasady napraw i wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach GSM” pkt. 4, oraz wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres 1.11.2015 do 31.10.2016, wynoszący -0,2040% (według internetowej witryny GUS– [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl) – tabela „miesięczne wskaźniki cen i usług konsumpcyjnych”), Zarząd GSM zatwierdził wysokości ekwiwalentów wypłacanych za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie przez lokatorów w zasobach GSM na poziomie stawek z roku 2016. Jednocześnie Zarząd GSM postanowił uruchomić środki finansowe na wypłaty ekwiwalentów za wymienioną stolarkę w I kwartale 2017 roku, w wysokości 25% kwoty przeznaczonej na ten cel na rok 2017.

### **Zadłużenia czynszowe**

Zarząd GSM rozpatrzył 23 wnioski członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast jeden skierował do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 16 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Ponadto, w 2 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w wyznaczonym terminie.

W oparciu o opinię Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rady Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV w 5 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie. Ponadto, w dwóch przypadkach Zarząd GSM wyraził zgodę na wszczęcie egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### **Działalność społeczno- kulturalna**

W ramach działalności Klubu Osiedlowego przy ul. Rozewskiej 1 zaplanowano m.in. koncert kolęd. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zakup sztalg malarskich

plenerowych oraz oświetlenia scenicznego wraz ze statywami na potrzeby Klubu Osiedlowego.

### **Sprawy organizacyjne**

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Plan pracy Zarządu GSM na I kwartał 2017 roku, wzór wniosku o wydanie kopii/odpisu dokumentu na 2017 rok, a także przyjął Informację nt. zdalnego odczytu wodomierzy.

W związku z wystąpieniem przedstawicieli Zarządów Spółdzielni Mieszkaniowych z Gdyni, Rumi oraz Redy do Prezesa Rady Ministrów Pani Beaty Szydło w sprawie dotyczącej Narodowego Programu Mieszkaniowego, Zarząd GSM postanowił poprzeć wystąpienie poprzez złożenie podpisu pod ww. pismem.