

## **Z PRAC ZARZĄDU GSM W STYCZNIU 2017 R.**

W dniach 03, 17 i 31 stycznia odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 9 i 23 stycznia. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

### **Sprawy członkowsko- mieszkaniowe**

W styczniu 2017 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 12 osób, a skreślono z rejestru 31 osób. Ponadto, Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa jednej osoby z uwagi na dokonaną darowiznę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a także w jednym przypadku postanowił odstąpić od ponownego wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie zawieszono postępowania w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwagi na regulowanie bieżących opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego i poczynione starania zmierzające do całkowitej spłaty zadłużenia. Ponadto, w jednym przypadku Zarząd Spółdzielni po rozpatrzeniu prośby najemcy wyraził zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu mieszkalnego na kolejny rok.

Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę lokalu mieszkalnego nr 71 położonego w budynku przy ul. Zamenhofa 3 w Gdyni w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zarząd GSM zapoznał się z protokołami z przetargów na ustanowienie odrębnej własności 3 lokali mieszkalnych. W jednym przypadku spośród złożonych ofert Komisja wybrała korzystniejszą cenowo (Chyłońska 36 m. 11), natomiast w przypadku lokali przy ul. Chyłońskiej 279 m. 7 i Lubawskiej 10 m. 34 nie wpłynęły żadne oferty. W związku z brakiem ofert na przedmiotowe lokale w dwukrotnym postępowaniu przetargowym, decyzją Rady Nadzorczej GSM ceny wywoławcze przedmiotowych lokali zostały ponownie obniżone, po czym Zarząd GSM wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowych lokali. Ponadto, wyrażono też zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 9 w budynku przy ul. Gen. Orlicz- Dreszera 20 kl. B oraz lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku przy ul. Kartuskiej 56 – 58. Ogłoszenia ukazały się 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. Przetarg odbędzie się w dniu 09.03.2017 r.

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

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie siedmiu umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Ponadto, w styczniu 2017 r. Spółdzielnia podpisała 5 aktów notarialnych- umów ustanawiających odrębną własność, w tym trzy umowy dotyczyły lokali mieszkalnych, a dwie garażu.

### **Przetargi**

W styczniu 2017 r. odbył się jeden zatwierdzony przetarg na opracowanie kompletnej dokumentacji technicznej wraz z wymaganymi uzgodnieniami na budowę parkingu wraz z odwodnieniem i oświetleniem terenu przy ul. Chyłońskiej 255.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc luty 2017 r.

### **Prace remontowo- budowlane**

Na podstawie protokołu kontroli technicznej dźwigu osobowego, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie naprawy dźwigu osobowego w klatce F w części mieszkalnej budynku Gniewska 21 polegającej na wymianie styczników pomocniczych tablicy sterowej (2 szt.).

Zarząd GSM wyraził zgodę na pokrycie kosztów usunięcia awarii centralnego ogrzewania, która miała miejsce w dniu 20.12.2016 r. w budynku Sokola 4 oraz na zlecenie prac malarskich w budynku przy ul. Gniewskiej 21 kl. G – H, w celu usunięcia zacieków ścian na półpiętrach klatek schodowych powstałych w wyniku ulewnych deszczy i dostania się wody pod parapety okienne.

Ponadto, Zarząd GSM zatwierdził Zestawienie potrzeb remontowych w Administracjach Osiedli oraz Zespole ds. Administrowania Budynkiem Gniewska 21.

### **Sprawy porządkowe**

Zarząd GSM wyraził zgodę na zwiększenie firmie zewnętrznej powierzchni do sprzątania przy nieruchomościach Młyńska 11 i Młyńska 25 oraz na zlecenie firmie przycinki drzew przy niżej wymienionych nieruchomościach: Wejherowska 35-41, Wejherowska 3-9, Gniewska 2-8, Lubawska 10, Lubawska 5, Starogardzka 15, Chyłońska 51.

### **Najem i dzierżawa**

W oparciu o protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej ds. lokali użytkowych dotyczący konkursu ofert na wynajem 5 lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność handlową, usługową i biurową oraz w związku z tym, że na konkurs ofert nie wpłynęła żadna oferta, Zarząd GSM postanowił wynająć lokale w trybie naboru „z wolnej ręki”. Ogłoszenie

ukazało się na stronie internetowej GSM oraz na tablicach informacyjnych przy kasach Spółdzielni i w Administracjach Osiedli.

Zarząd GSM postanowił zawrzeć 3 umowy o najem lokali użytkowych. W dwóch przypadkach przedłużono umowy najmu lokali użytkowych, natomiast w jednym przypadku Zarząd GSM postanowił zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego z przeznaczeniem na magazyn, rozwiązując jednocześnie umowę najmu na przedmiotowy lokal z dotychczasowym najemcą na zasadzie porozumienia stron. Ponadto wyrażono zgodę na podnajem części lokalu, a także w jednym przypadku na adaptację wynajmowanego lokalu użytkowego na pomieszczenie łazienkowe. Sprawę dotyczącą obniżenia stawki najmu za lokal użytkowy oraz podtrzymania obniżonej stawki najmu w wynajmowanym lokalu użytkowym, Zarząd GSM postanowił przekazać do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

### **Sprawy inwestycyjne**

W oparciu o ofertę dotyczącą odsprzedaży lokalu użytkowego na rzecz Spółdzielni, Zarząd GSM postanowił po przeprowadzeniu negocjacji w sprawie ceny, skierować sprawę do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

### **Sprawy terenowo- prawne**

W związku z dużą rozbieżnością w wycenach szacunkowych zleconych przez Gdynską Spółdzielnię Mieszkaniową (109.200 zł) i Urząd Miasta Gdyni (65.800 zł), na zlecenie Spółdzielni wykonana została kolejna wycena szacunkowa przez Rzecznawcę Majątkowego spoza terenu Trójmiasta. Kwota wynikająca z nowego operatu szacunkowego wynosi 135.600 zł. W oparciu o powyższe, Zarząd GSM nie wyraził zgody na zbycie, na rzecz Gminy Miasta Gdyni, nieruchomości stanowiącej działkę nr 372 o pow. 223 m<sup>2</sup> położoną przy ul. Dembińskiego w Gdyni za kwotę wynikającą z operatu szacunkowego wykonanego przez Gminę Miasta Gdyni.

### **Oplaty i koszty**

W oparciu o Uchwałę NR XXV/609/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Miasta Gdyni, Zarząd GSM określił wysokość stawek netto podatku od nieruchomości obowiązujących od dnia 1 stycznia 2017 r.

W związku z zakończeniem procedury przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości stanowiącej działki zabudowane budynkami mieszkalnymi Kartuska 45-59 i Helska 22-28, Zarząd GSM zatwierdził ostateczne koszty przekształcenia.

W związku z zakończeniem remontu mieszkania toksycznego wykonywanego we własnym zakresie pod nadzorem Spółdzielni, Zarząd GSM wyraził zgodę na wypłatę refundacji tego remontu zgodnie ze średnią stawką uzyskaną w przetargu na remonty mieszkań toksycznych w 2016 r.

### **Zadłużenia czynszowe**

Zarząd GSM rozpatrzył 17 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast jeden skierował do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 7 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. W 2 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w wyznaczonym terminie, w tym w jednym przypadku również wstrzymanie przekazania sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawieszenie egzekucji komorniczej z nieruchomości na okres 3 miesięcy.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się i zatwierdził listę osób wytypowanych na spotkanie w dniu 13.02.2017 r. z Komisją Rady Nadzorczej GSM ds. rozmów z osobami zalegającymi w opłatach za używanie lokalu bądź naruszającymi zasady współżycia społecznego, a także wykaz wytypowanych 6 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

### **Sprawy organizacyjne**

Z uwagi na przypadający w 2018 r. jubileusz powstania Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd GSM postanowił powołać Komisję ds. organizacji obchodów 90-lecia istnienia Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zarząd GSM zapoznał się z Analizą ilości ciepła zużytego do ogrzania budynków mieszkalnych oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w myśl dyspozycji ust. 13 Art. 45a Ustawy Prawo Energetyczne. Ponadto, przyjęto Sprawozdanie z realizacji skarg, które wpłynęły do GSM w roku 2016, Informację dot. przekształceń prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności gruntu w GSM, Informację nt. realizacji wniosków dot. odrębnej własności lokali na podstawie Ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.