

Gdańsk, dnia 20.04.2018r.

**INFORMACJA**  
**z realizacji wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni**  
**na Walnym Zgromadzeniu GSM**  
**w dniach 29.05 i 1.06.2017r.**

---

**Część I Walnego Zgromadzenia w dniu 29.05.2017r.**

**Wniosek Nr 1**

***Doprecyzować zapis dotyczący pobierania opłat za wysyłkę korespondencji o treści „, o ile nie ma możliwości przekazywania informacji za pośrednictwem poczty elektronicznej”.***

Zarząd Spółdzielni poinformował w miesiącu wrześniu 2017r. wszystkie osoby, podające adres do korespondencji, inny niż adres ich mieszkania znajdującego się w zasobach Spółdzielni, o możliwości przesyłania im korespondencji drogą elektroniczną, aby uniknąć kosztów związanych z wysyłką korespondencji. Wysyłka korespondencji drogą elektroniczną, odbywać się będzie w systemie Internetowa Obsługa Kontrahenta po spełnieniu określonych warunków m.in. uzyskanie dostępu do systemu IOK odbywać się będzie, po złożeniu stosownego oświadczenia i wskazanie adresu e- mail w systemie IOK, na który Spółdzielnia wysyłać będzie korespondencję. Zarząd Spółdzielni poinformował również o wysokości opłat za przesyłanie korespondencji, drogą pocztową, na adres, inny niż adres mieszkania znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

**Wniosek Nr 2**

***Możliwość korespondencji z Gdańską Spółdzielnią drogą elektroniczną. Przesyłanie zapytań i dostawanie tą drogą odpowiedzi.***

Korespondencja przychodząca do Spółdzielni drogą elektroniczną, przedkładana jest Prezesowi Zarządu do dekretacji, a następnie przekazywana odpowiedniej komórce organizacyjnej do załatwienia. Na wniosek osoby zainteresowanej, korespondencja może być przesyłana drogą elektroniczną, po uprzedniej akceptacji Zarządu Spółdzielni.

**Wniosek Nr 3**

***Zarząd Spółdzielni wystąpi do Zarządu Dróg i Zieleni o zmianę nawierzchni drogi za blokiem przy ul. Raduńskiej 42, a Parkiem Oruńskim.***

**Uzasadnienie:**

***Obecna nawierzchnia jest piaszczysta i po każdym przejeździe pojazdu (samochodu, osobowego, ciężarowego, czy nawet motocyklu ) unoszą się tumany kurzu, który nie tylko brudzi parkujące nieopodal samochody, ale też brudzi elewacje budynku i okna. Sprawa jest tym bardziej istotna, że jest to droga dojazdowa do budowanego amfiteatru w Parku Oruńskim, co oznacza, że ruch samochodowy może być tam częstszy przy działającym amfiteatrze, a tym samym problem może być jeszcze bardziej uciążliwy.***

Zarząd Spółdzielni pismem DEI/3746/2017 z dnia 16.10.2017r, wystąpił do Zarządu Dróg i Zieleni o zmianę nawierzchni drogi za budynkiem, przy ul. Raduńskiej 42, a Parkiem Oruńskim.

Zarząd Dróg i Zieleni, pismem z dnia 27.11.2017 roku poinformował, że z uwagi na ograniczone środki finansowe oraz konieczność wykonywania robót o większym znaczeniu komunikacyjnym dla Miasta i bieżącego ich utrzymania, ujęcie powyższych robót w planach remontowych w najbliższych latach jest niemożliwe, ponieważ wymiana nawierzchni drogi, wymaga jej przebudowy w ramach zadania inwestycyjnego. Zarząd Dróg i Zieleni będzie rekomendował powyższe zadanie do „Programu modernizacji ulic w Gdańsku”.

## **Druga część Walnego Zgromadzenia w dniu 1.06.2017r.**

### **Wniosek Nr 1**

***Utworzenie subkonta, ewentualnie przeznaczenie części środków z funduszu remontowego na utrzymanie małej architektury w nieruchomości przy ul. Ogińskiego 16 i Szarej 27 (zlecenie prac profesjonalnej firmie).***

***Ze względów bezpieczeństwa udrożnić znajdujący się w budynku hydrant z wodą.***

***Prośba ze strony mieszkańców o większą dbałość o zielen przy budynkach.***

Przeznaczenie części środków na ten cel, z funduszu remontowego jest niemożliwe, ze względów formalnych.

Spółdzielnia w dniach 26.02 - 28.02.2018r. przeprowadziła referendum w sprawie wprowadzenia dodatkowej opłaty pokrywającej koszty utrzymania małej architektury i zieleni przy ul. Ogińskiego 16 i Szarej 27. Referendum było nieważne, gdyż wzięło w nim udział mniej niż 70% osób uprawnionych do głosowania.

Pracownicy Administracji Osiedla nr 2 przeprowadzili kontrolę instalacji hydrantowej w budynku przy ul. Ogińskiego 16, usunęli nieprawidłowości. Instalacja czynna.

Administracja Osiedla nr 2 poczyni starania w kierunku większej dbałości o zielen przy budynkach.

### **Wniosek Nr 2**

***Spółdzielnia podejmie działania zmierzające do sprzedaży mieszkania przy ul. Szarej 27, z powodu często zmieniających się najemców, którzy nie przestrzegają zasad współżycia mieszkańców.***

Na podstawie wywiadu środowiskowego, przeprowadzonego przez pracownika Administracji Osiedla ustalono, że przedmiotowe mieszkanie przy ul. Szarej 27 jest wynajmowane, a jego najemcy nie przestrzegają przepisów Regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców, który dokładnie precyzuje prawa i obowiązki wobec sąsiadów, administracji, czy Spółdzielni. Najemcy tego lokalu notorycznie zakłócają ciszę nocną poprzez hałasy, krzyki, awantury, uderzenia ciężkimi przedmiotami w podłogę, sufit, meble. W trakcie rozmowy telefonicznej z współuprawnionymi do przedmiotowego lokalu, uzyskano informację, że najemcy opuścili mieszkanie. Zarząd Spółdzielni postanowił monitorować powyższą sprawę. Zgodnie bowiem z § 49 Statutu Spółdzielni, w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej

uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

### **Wniosek Nr 3**

***W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wnioskodawczyni oświadczyła, że nie chce uczestniczyć we wspólnocie, lecz pozostać w Spółdzielni.***

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidują dwa sposoby powstania wspólnot mieszkaniowych w zasobach spółdzielczych m.in.,

w oparciu o :

- art.24<sup>1</sup>, który daje większości właścicielom lokali mieszkalnych możliwość podjęcia uchwały w kwestii tego, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Do podjęcia tej uchwały stosuje się art.30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
- art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego z nich stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od tego, że właściciele lokali pozostają członkami Spółdzielni.

Reasumując powyższe, można stwierdzić, że w zasobach spółdzielczych wspólnota powstaje w chwili wyodrębnienia ostatniego lokalu lub jeżeli większość właścicieli lokali, liczona według posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć wyrażoną w uchwale decyzję o powstaniu Wspólnoty.

### **Wniosek Nr 4**

***Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza dokona stosownych zmian w statucie w 2018 roku, które umożliwią uczestniczenie członkom Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika.***

Realizacja wniosku zbieżna jest z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20.07.2017r. Walne Zgromadzenie, na dzisiejszym posiedzeniu, podejmie uchwałę w sprawie zmian statutu w tym zakresie. § 104 ust.2 statutu otrzymuje brzmienie:

„2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, listę odczytuje się na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członek niemający zdolności do czynności prawnych uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.”,

### **Wniosek Nr 4**

***Zarząd Spółdzielni rozważy postawienie wiaty śmietnikowej dla budynku przy ul. Zamkowej 2.***

***Podjąć również interwencję w sprawie prawidłowego odbioru odpadów, z nieruchomości przy ul. Tartacznej - śmieciarki podjeżdżają za blisko budynku przy ul. Zamkowej 2.***

Nieruchomość przy ulicy Zamkowej 2 na chwilę obecną, nie posiada środków finansowych na postawienie wiaty śmietnikowej. W 2018 r. Spółdzielnia planuje, ze względu na przecieki, dokończenie remontu dachu. Od 2019 r. planujemy kapitalny remont balkonów.

Zarząd Spółdzielni, po wykonaniu w/w remontów rozważy możliwość ujęcia budowy wiaty śmietnikowej w planie remontów w latach przyszłych.

Zarząd Spółdzielni pismem DEI/3760/2017 z dnia 17.10.2017, wystąpił do firmy „Zarządzanie Nieruchomościami DOM” w sprawie przestawienia pojemników na śmieci.

Przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej „Zarządzanie Nieruchomościami DOM” przekazał, że po uzyskaniu zgody na dzierżawę terenu od Miasta przestawi pojemniki na odpady poza teren ulicy Zamkowej 2.

### **Wniosek Nr 6**

***Inwestycje i remonty planowane przez Spółdzielnię powinny być wcześniej konsultowane z mieszkańcami.***

Zarząd Spółdzielni zamierza w m-cu wrześniu każdego roku, poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych, informować mieszkańców o wstępnym projekcie planu remontów na następny rok w poszczególnych nieruchomościach. Mieszkańcy będą mogli składać pisemne opinie i wnioski na temat potrzeb remontowych w poszczególnych nieruchomościach, w terminie do 30 września każdego roku.

### **Wniosek Nr 7**

***Przerobienie balustrad na klatce schodowej w budynkach przy ul. Kolonia Zręby 15, 16, w celu zwiększenia szerokości biegu schodów.***

Balustrady schodowe w budynkach przy ul. Kolonia Zręby 15,16 zostały wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. Propozycja wnioskodawcy została ujęta w rejestrze potrzeb remontowych tej nieruchomości. Z uwagi na inne potrzeby remontowe, zadanie to nie zostało ujęte w planie remontów na 2018 rok.

### **Wniosek Nr 8**

***Zmienić usytuowanie skrzynek gazowych na klatce schodowej budynku, przy ul. Kolonia Zręby 15, aby nie stwarzały uciążliwości dla osób przemieszczających się klatką schodową.***

Skrzynki gazowe w budynku przy ul. Kolonia Zręby 15 zostały wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę.

W chwili obecnej nieruchomość ma do wykonania pilniejsze potrzeby remontowe tj. chodniki, ciągi pieszo - jezdne, dach, których nie wykonanie w najbliższych latach stanowiłoby zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców.

### **Wniosek Nr 9**

-

***Spółdzielnia dokona sprawdzenia sposobu zamontowania balustrad balkonowych w budynkach przy ul. Kolonia Zręby 15 i 16.***

Dokonany przez pracowników przegląd sposobu zamontowania balustrad balkonowych w budynkach przy ul. Kolonia Zręby 15,16 wykazał, że balustrady zostały zamontowane zgodnie z projektem.

U wnioskodawcy, zamontowano dodatkowe mocowanie balustrady. Podczas pięcioletnich przeglądów budowlanych, które odbędą się w II i III kwartale bieżącego roku, Spółdzielnia dokona szczegółowych oględzin balkonów.

**Wniosek Nr 10**

***Sprawdzić zasadność wymiany instalacji wody ciepłej i zimnej oraz cyrkulacji w budynku przy ul. Kolonia Zręby 15.***

Wymiany instalacji wody ciepłej i zimnej oraz cyrkulacji w budynku przy ul. Kolonia Zręby 15, dokonano na wniosek mieszkańców w celu, poprawienia odbioru ciepłej wody na wyższych kondygnacjach, ograniczenia strat na cyrkulacji. ( Pobrane próbki z rur wody zimnej, wykazały ich skorodowanie).

**Wniosek Nr 11**

***Rozważyć możliwości montażu zaworów na powrocie grzejników c.o. w sposób zorganizowany, w porozumieniu z mieszkańcami ( dot. budynku Kolonia Zręby 15).***

Po konsultacjach przeprowadzonych z Radami Przedstawicielami Nieruchomości i Komisją Techniczną Rady Nadzorczej ustalono, że montaż zaworów powrotnych, może być wykonany, wyłącznie podczas wymiany grzejników, na wniosek użytkownika mieszkania. Konieczne jest zaplombowanie zaworów przez pracownika Administracji Osiedla.

**Wniosek Nr 12**

***Rozważyć możliwości poszerzenia utwardzonej części terenu w celu likwidacji jego nierówności po lewej stronie drogi wjazdowej do budynków przy ul. Kolonia Zręby 15,16.***

Utwardzenie wskazanej części terenu jest niecelowe, ponieważ teren ten nie należy do Spółdzielni. Właścicielem terenu jest Gmina Miasta Gdańska.