

Z PRAC ZARZĄDU GSM W MAJU 2015 R.

W kwietniu posiedzenia Zarządu odbyły się w dniach: 5, 6, 12, 15, 21, 26.

Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W dniu 30.04.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.887 członków. W maju 2015 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 26 osób, a skreślono z rejestru 32 osoby.

Ponadto, w związku z nadesłanym pismem w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po zgonie rodziców w sytuacji uregulowania zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego i dopełnienia wymaganych formalności Zarząd Spółdzielni postanowił zawrzeć z wnioskodawcą umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz dokonać rozliczeń finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Podjęto postępowanie o wykreślenie z członkostwa pięciu osób, w tym dwóch osób w związku ze zbyciem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, jednej osoby z uwagi na przeniesienie prawa własności do lokalu mieszkalnego, jednej osoby z uwagi na nie wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego w pełnej wysokości związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego oraz jednej osoby z uwagi na utratę w drodze licytacji komorniczej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę lokalu mieszkalnego na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w celu ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego należnego osobom uprawnionym.

W maju Spółdzielnia nie przejęła do swojej dyspozycji żadnego lokalu mieszkalnego. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Zbożowej 5. Przetarg odbędzie się w dniu 19.06.2015 r. Ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej i ogólnopolskiej oraz zostało wywieszane na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach kierownictwa osiedli i zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Według stanu na dzień 27.05.2015 r. w maju 2015 r. w drodze licytacji komorniczej nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego.

Zarząd GSM zatwierdził wykaz wytypowanych 9 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie dwóch umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. W maju Spółdzielnia podpisała 7 aktów notarialnych- umów ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym 1 akt notarialny dot. mieszkania lokatorskiego.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- prac polegających na wycince 3 drzew na terenie wokół boiska do gry w piłkę nożną w Administracji Osiedla Pustki Cisowskie,
- remontu czołowych płyt balkonowych w Administracji Osiedla Cisowa w ilości 3 szt.,
- wykonania i montażu dodatkowej bramy wyjazdowej (awaryjnej) z parkingu przy ul. Morskiej 220.

Ponadto, w związku z wystąpieniem przez jednego z najemców lokalu użytkowego przy ul. Warszawskiej o podłączenie gazu sieciowego, Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić firmie wybranej w drodze konkursu ofert wykonanie dokumentacji projektowej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami według warunków przyłączenia gazu do uzyskania pozwolenia na budowę oraz wykonania instalacji gazowej według wykonanego projektu.

Na podstawie protokołu kontroli technicznej dźwigu osobowego, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie naprawy dwóch dźwigów osobowych w części mieszkalnej budynku Gniewska 21, a także na naprawę w trybie awaryjnym klapy oddymiającej na budynku Swarzewska 50 kl. C. Ponadto, po przeprowadzonych badaniach, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wymianę instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym przy ul. Kartuskiej 61, a także na pokrycie w trybie awaryjnym: kosztów wymiany instalacji elektrycznej WLZ zasilającej windę (po pożarze) w budynku Kartuska 39 i kosztów naprawy instalacji elektrycznej (po pożarze) w mieszkaniu przy ul. Kartuskiej.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zakup i montaż urządzeń zabawowych na nieruchomościach obsługiwanych przez Administrację Osiedla Chylonia, a także na zlecenie wykonania usługi cięć sanitarnych i technicznych 27 sztuk drzew rosnących na terenach administrowanych przez Administrację Osiedla Chylonia w rejonie ulic: Helska 22-28, Kartuska 45-59, Kartuska 46, Kartuska 52-54, Kartuska 48-5, Chyłońska 95-109 i Wejherowska 49 wraz z uprzątnięciem i wywiezieniem urobku po wykonanych pracach.

Zarząd GSM wyraził zgodę na jednokrotne koszenie terenów zielonych w zasobach Administracji Osiedla Chylonia, a także zasobach Osiedla Grabówek i Wzgórze Świętego Maksymiliana, mienia GSM oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził „Informację dot. mieszkań w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyposażonych w piece gazowe” oraz „Sprawozdania z realizacji planu remontów i konserwacji za I kwartał 2015 r.”.

Najem i dzierżawa

Postanowiono zawrzeć umowy najmu na 2 lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność handlową oraz na pomieszczenie gospodarcze z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na kontynuację działalności (gastronomicznej oraz związanej z pielęgnacją psów i kotów) w dwóch wynajmowanych lokalach użytkowych przez nowych najemców wyrażając jednocześnie zgodę na rozwiązanie umów najmu z dotychczasowymi najemcami na zasadzie porozumienia stron.

Zarząd Spółdzielni postanowił zawrzeć dwie umowy dzierżawy terenu z przeznaczeniem na działki ogrodnicze, a także wyraził zgodę na przepisanie umowy dzierżawy terenu, na którym zlokalizowany jest garaż. W związku z nieodebraniem przez najemcę lokalu użytkowego w wyznaczonym terminie uchylono decyzję Zarządu dotyczącą zawarcia umowy najmu lokalu.

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Zarząd GSM wydał pozwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych (piwa, wina) w jednym z wynajmowanych lokali. W związku z zawarciem indywidualnej umowy na wywóz nieczystości przez najemcę lokalu użytkowego, Zarząd GSM postanowił wprowadzić aneks do umowy najmu ww. lokalu dotyczący zdjęcia z wymiaru czynszu wywozu nieczystości od maja 2015 r.

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” 10 lokali użytkowych, w tym 8 zlokalizowanych w DT Chylonia.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zajęcie dla potrzeb Administracji Osiedla Pustki Cisowskie pomieszczenia mieszczącego się w piwnicy Domu Towarowego „Chylonia” na okres od 01.06-30.11.2015 r. Administracja Osiedla Pustki Cisowskie zostanie obciążona kosztami eksploatacyjnymi przypadającymi na ww. powierzchnię.

Sprawy inwestycyjne

Po przeprowadzeniu negocjacji w sprawie ceny odsprzedaży na rzecz Spółdzielni jednego z boxów w DT Chylonia postanowiono sprawę ww. lokali skierować do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

Zarząd GSM wyraził zgodę na trwałe zainwestowanie w mienie Spółdzielni w związku z realizacją dwóch projektów w ramach Gdyńskiego Budżetu Obywatelskiego tj. budowy siłowni zewnętrznej w Osiedlu Pustki Cisowskie oraz budowy ogrodzonego placu

zabaw dla dzieci na terenie Spółdzielni pomiędzy budynkiem przy ul. Chyłońskiej 201, a strumieniem Potok Cisowski.

Sprawy terenowo- prawne

Zarząd GSM pozytywnie zaopiniował aneks do „Regulaminu w sprawie budowy, finansowania oraz użytkowania garaży w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” i postanowił skierować powyższy aneks do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Oplaty i koszty

Z uwagi na zadłużenie czynszowe dwóch najemców lokali użytkowych, które przekroczyło 2-miesięczny wymiar czynszu Zarząd GSM postanowił rozwiązać z nimi umowy najmu. W przypadku nieuregulowania zaległości w terminie do dnia 30.06.2015 r. umowy najmu z tymi najemcami zostaną rozwiązane z dniem 15.07.2015 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego.

Zarząd GSM postanowił o uznaniu należności Spółdzielni z tytułu amortyzacji i odnowienia jednego z lokali mieszkalnych za nieściągalne i spisanie w pozostałe koszty operacyjne. Z powodu opuszczenia lokalu, wyjazdu osób zameldowanych za granicę, braku możliwości ustalenia miejsca pobytu za granicą, Spółdzielnia przejęła ww. lokal w drodze realizacji wyroku eksmisyjnego.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził „Informację nt. windykacji opłat z tytułu kosztów przejazdu i przechodu”,

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 28 wniosków członków Spółdzielni natomiast 4 skierowano do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 15 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych. W dwóch przypadkach Zarząd GSM wyraził zgodę na warunkowe czasowe wstrzymanie egzekucji komorniczej, w tym w jednym przypadku również na zwolnienie spod zajęcia rachunku bankowego. W jednym przypadku postanowiono odstąpić od dochodzenia należności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego z uwagi na udokumentowanie przez najemcę faktu dokonywania opłat z tytułu najmu i eksploatacji lokalu bezpośredniej właścicielce lokalu. Ponadto, w dwóch przypadkach postanowiono odstąpić od dochodzenia wiarygodności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych od członków rodziny.

Przetargi

W okresie sprawozdawczym odbyło się 28 przetargów, 17 przetargów zatwierdzono, w tym przetargi na:

- malowanie elewacji zewnętrznej, frontowej budynku Rydzowa 11,

- docieplenie stropodachów w budynkach Borowikowa 15, 17, 19, 21,
- wymianę nawierzchni chodnika oraz utwardzenia terenu pod pojemniki na odpady na płytki betonowe przy ul. Chyłońskiej 211,
- remont istniejących schodów wraz z wymianą balustrad prowadzących do budynków od strony wejść do piwnic przy ul. Orzeszkowej 14, 18-20,
- prace malarskie w budynku przy ul. Kcyńskiej 5 wraz z adaptacją pomieszczenia socjalnego dla sprzątacza oraz wymianą grzejników typu „fawier” na panelowe oraz modernizacją pralni na pomieszczenie dla sprzątacza w budynku Kcyńska 12,
- dostawę lamp LED typu plafon przeznaczonych do oświetlenia klatek schodowych budynków w Administracji Osiedla Pustki Cisowskie.
- 2- krotne koszenie terenów zielonych w zasobach Administracji Osiedla Chylonia,
- trzykrotne koszenie terenów zielonych w zasobach Administracji Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana i budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5 w Gdyni,
- prace malarskie w budynkach: Chyłońska 211, Rozewska 10, Helska 27-33, Kartuska 30-44, Wejherowska 35-41,
- wymianę nawierzchni chodników na kostkę betonową oraz schodów na skarpie przy ul. Chyłońskiej 283,
- wymianę nawierzchni chodnika na płytki betonowe przy ul. Zbożowej 7,
- wymianę nawierzchni łączników, schodów, rozebranie kostki przy ul. Chyłońskiej 279, utwardzenie terenu z płyt MEBA przy ul. Chyłońskiej 255, chodnika przy ul. Chyłońskiej 265, utwardzenie terenu pod trzepak przy ul. Chyłońskiej 267, obniżenie miejscowe w chodnikach dla osób niepełnosprawnych przy ul. Chyłońskiej 261 kl. I i Chyłońskiej 255 kl. I,
- wymianę nawierzchni chodników i łączników przy ul. Kcyńskiej 6, 8,10 i Zbożowej 2. Ponadto, Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc czerwiec 2015 r.

W trybie przetargu ofertowego z funduszu zdecentralizowanego dokonano wyboru firm do wykonania:

- remontów 12 mieszkań skażonych związkami toksycznymi,
- określenia stawki za wykonanie badania i pomiaru zanieczyszczenia powietrza substancjami chemicznymi w 1 pomieszczeniu,
- remontu mieszkania przy ul. Wejherowskiej przeznaczonego na sprzedaż,

- opracowanie dokumentacji technicznej na budowę schodów przy ul. Sępiej w Gdyni,
- wymiany opierzeń blacharskich na szczytach budynków mieszkalnych Borowikowa 9, 27 i Żurawia 15.

Organizacja Walnego Zgromadzenia

W związku z odbywającym się w roku 2015 Walnym Zgromadzeniem Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni, Zarząd GSM zatwierdził porządek obrad Walnego Zgromadzenia, listy osób z Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obecnych na Walnym Zgromadzeniu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2015 oraz skład osobowy zespołów do protokołowania poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Działalność społeczno- kulturalna

Zarząd GSM wyraził zgodę na ogłoszenie w Administracji Osiedla Chylonia „Konkursu na najładniejszy balkon i ogródek przydomowy”.

W związku z organizacją w dniu 13 czerwca 2015 r. przez Radę Dzielnicy Chylonia oraz Radę Dzielnicy Cisowa święta ul. Chyłońskiej, Zarząd GSM postanowił o współuczestnictwie Spółdzielni w ww. wydarzeniu w formie sfinansowania nagród dla uczestników konkursów. Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Informację nt. działalności społeczno-kulturalnej.

Zarząd GSM postanowił o zamknięciu sezonu grzewczego 2014/2015 i wyłączeniu dostawy ciepła z OPEC Gdynia na potrzeby c.o. w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dniem 7.05.2015 r.

Zarząd GSM postanowił o zawarciu umowy prowizyjnej z PZU CO S.A. wynikającej z umowy grupowego ubezpieczenia na życie.

Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w porozumieniu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Własny Dach”, Spółdzielnią Mieszkaniową im. Komuny Paryskiej, Morską Spółdzielnią Mieszkaniową oraz Spółdzielnią Mieszkaniową Karwiny zwróciła się do Związku Północnoniemieckich Przedsiębiorstw Mieszkaniowych Towarzystwo Zarejestrowane o możliwość nawiązania współpracy.