

Z PRAC ZARZĄDU GSM WE WRZEŚNIU 2015 R.

We wrześniu posiedzenia Zarządu odbyły się w dniach: 1, 4, 9, 15, 17, 22 i 29. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W dniu 31.08.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.825 członków. We wrześniu 2015 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 14 osób, a skreślono z rejestru 42 osoby.

Podjęto postępowanie o wykreślenie z członkostwa 6 osób: 4 osób z uwagi na zbycie stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, 1 osoby z uwagi na nie wpłacenie wymaganych opłat członkowskich w tym wpisowego i udziału członkowskiego oraz 1 osoby z uwagi na nie wpłacenie wpisowego w terminie określonym w statucie.

Ponadto, w związku z zaległościami z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni działając w oparciu o art. 11 ust 2 pkt 2 i ust. 8 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego postanowił uprzedzić na piśmie 4 osoby o zamiarze podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w trybie art. 11 ust. 1¹ pkt 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W celu uregulowania wszystkich wymaganych należności Zarząd Spółdzielni postanowił wyznaczyć dodatkowy ostateczny termin jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu i nie uregulowania zadłużenia Spółdzielnia podejmie uchwałę, o której mowa powyżej.

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.

We wrześniu 2015 r. w wyniku przeprowadzonych eksmisji Spółdzielnia przejęła do swojej dyspozycji 2 lokale mieszkalne. Ponadto, w okresie sprawozdawczym sprzedano w drodze licytacji komorniczej 1 lokal mieszkalny.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Wejherowskiej 51. Przetarg odbędzie się w dniu 09.10.2015 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.

Zarząd GSM zapoznał się z protokołami Komisji Przetargowej z przetargów na ustanowienie odrębnej własności 3 lokali mieszkalnych: ul. Helska 22– 28 m. 56,

ul. Zbożowa 5 m. 61 oraz ul. Zbożowa 2 m. 12. Spośród złożonych ofert Komisja wybrała najkorzystniejszą cenowo ofertę.

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie 5 umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Ponadto, we wrześniu Spółdzielnia podpisała 8 aktów notarialnych-umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Przetargi

W okresie sprawozdawczym odbyły się 37 przetargów, w tym zatwierdzono 28 przetargów na:

- wykonanie rocznego przeglądu przewodów wentylacyjnych w zasobach AO III,
- remont kominów w zasobach AO III,
- prace dekarские na budynkach: Bzowa 3 i 5, Żurawia 3, Jeżynowa 3, Wiklinowa 7, Malinowa 1 oraz lokalu własnym Jastrzębia 9,
- prace elektryczne w budynkach: Kcyńska 3, 6, 8 i 10 oraz Chyłońska 201,
- wymianę poziomą instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach: Kcyńska 10, Morska 222, Chyłońska 209, Chyłońska 279 i Chyłońska 211,
- wykonanie przeglądów instalacji gazowej w zasobach AO III,
- wymianę odcinka i montaż dwóch odcinków drenażu budynku Zbożowa 7 kl. I od strony balkonów,
- wykonanie remontu zsypu i klatki schodowej budynku Kartuska 39 w głównym pomieszczeniu zsypu po pożarze,
- wymianę uszkodzonego odcinka attyki betonowej budynku Czeremchowa 4,
- wykonanie remontu świetlików oraz opaski wokół budynku Starogardzka 10,
- usunięcie alg oraz malowanie elewacji budynków: ściany szczytowej- Młyńska 11, dwie ściany szczytowe- Młyńska 25 oraz ściany frontowej budynku Dreszera 26,
- budowę dwóch wiat śmietnikowych Kartuska 43,
- modernizację instalacji wodociągowej ppoż. w budynkach: Owsiana 9 i Chyłońska 177,
- dostawę i montaż stolarki okiennej PCV do lokali użytkowych Czeremchowa 10 i Sokola 2,

- dostawę i montaż stolarki okiennej PCV na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku z zamurowaniem części otworów pustakami szklanymi w budynku Morska 293 i 305,
- okresowe badania stanu technicznego instalacji elektrycznej, badania instalacji WLZ, badania instalacji odgromowej w zasobach AO I,
- wykonanie projektu miejsc postojowych, drogi manewrowej oraz odwodnienia terenu do budynku Lubawska 3,
- dostawę i montaż klapy oddymiającej w budynku przy ul. Chyłońskiej 80,
- dostawę i montaż stolarki okiennej PCV w korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku w budynkach Chyłońska 113 i 115, Starogardzka 12, Gniewska 16.

W związku z rezygnacją z podpisania umowy przez firmę, która wygrała przetarg na remont instalacji odgromowej w budynkach AO II, Zarząd GSM wyraził zgodę na dokonanie przez Komisję przetargową ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty spośród pozostałych ofert uznanych za ważne. Ponadto firma, która zrezygnowała z podpisania umowy utraciła wpłacone wadium.

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

- zasilenia oświetlenia terenu przy ul. Kcyńskiej 6,
- prac polegających na przycince drzew na terenie AO IV,
- wykonania i montażu 10 sztuk barierek przy budynku Lubawska 13 kl. I uniemożliwiających parkowanie samochodów na trawniku przez mieszkańców z nieruchomości przy ul. Chyłońskiej 25 i 27,

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc październik 2015 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- remontu wejścia do budynku i elewacji głównego pomieszczenia zsypu Swarzevska 22 kl. C,
- remontu wiatrołapów przy ul. Chyłońskiej 74 oraz Chyłońskiej 80,
- remontu elewacji głównych pomieszczeń zsypu i wejścia do klatek schodowych budynku Swarzevska 56A kl. A i B,
- zakupu 300 szt. głowic termostatycznych typu DX od 16-28°C,

- usuwania śniegu z tarasów zespołu garażowego przy ul. Owsianej 5A o pow. 610 m² oraz odśnieżanie dachu pawilonu handlowo - usługowego przy ul. Chylońskiej 251 w Gdyni o pow. 1300 m² w okresie od 15 grudnia 2015 r. do 15 marca 2016 r.

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie przeprowadzenia obowiązkowego okresowego przeglądu technicznego klap oddymiających w części mieszkalnej budynku przy ul. Gniewskiej 21 przez firmę, która w wyniku zapytań zaproponowała najniższą cenę.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wymianę w trybie awaryjnym odcinka skorodowanego pionu na instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu nr 3 oraz w piwnicy lokatorskiej nr 14 w budynku przy ul. Rozewskiej 16, a także na wykonanie prac w trybie awaryjnym bezprzetargowym polegających na wymianie instalacji WLZ na LGy 5x16mm², instalacji oświetlenia piwnic wraz z oprawami oraz instalacji administracyjnej oświetlenia klatek schodowych po pożarze piwnicy w budynku Kołłątaja 43-47. Koszty ww. prac zostaną zwrócone przez ubezpieczyciela. Ponadto, wyrażono zgodę na pokrycie kosztów usunięcia awarii elektrycznej (wykonanie zasilania oświetlenia i domofonu) w budynku Sępia 5 kl. 1 oraz na zapłatę należności za wykonanie izolacji, obróbkę blacharskich i wylewki betonowej w trybie pilnym awaryjnym w budynku przy ulicy Morskiej 218A/18 – II poziom.

Na podstawie protokołu przeglądu technicznego Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na odnowienie powłoki drzwi szybowych dźwigu w budynku przy ulicy Lubawskiej 3 oraz wykonanie wymiany elementów dźwigu w budynku Swarzewska 56 kl. B. Ponadto, w związku z remontem kapitalnym n/w dźwigów osobowych, Zarząd GSM wyraził zgodę na wypowiedzenie umowy konserwacyjnej dotychczasowej firmie i zlecenie konserwacji firmom wykonującym ich remont kapitalny: Kczyńska 12 kl. A i 16 kl. B, Swarzewska 48 kl. A i 56A kl. A, Zbożowa 5 kl. B i 13 kl. B. Umowę konserwacyjną wypowiada się z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.10.2015 r.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na modernizację monitoringu AO I przy ulicy Chylońska 58a oraz zbadanie pod względem toksyczności warstw podłogowych w dwóch mieszkaniach odzyskanych przez Spółdzielnię: Starogardzka 8 m. 11 oraz Falista 5 m. 39. Ponadto Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie podcinki żywopłotów w ilości 380 mb wraz z wywozem i utylizacją urobku na terenie zielonym AO I przy budynkach: Dreszera 20-26, Młyńska 11 i 25, Beniowskiego 30, Wiejska 22-28, Gniewska 2-8, Wejherowska 36-42, Starogardzka 9.

Zarząd GSM przyjął korektę Planu Remontów i Konserwacji na 2015 r. Administracji Osiedla Chylonia oraz Administracji Osiedla Cisowa. W Administracji Osiedla Chylonia zaplanowano dodatkowo m.in: wymianę instalacji elektrycznej WLZ oraz tablicy głównej

w budynku Rozewska 34; wymianę opraw na oprawy typu plafon natynkowy LED w budynkach: Swarzevska 48 kl. II, 56A kl. II, 56 kl. II i III; wymianę stolarki okiennej na kl. schodowych z częściowym wypełnieniem otworów okiennych pustakami szklanymi w budynkach Morska 293 i 305; wymianę stolarki okiennej w pomieszczeniach piwnicznych i pom. wspólnego użytku w budynkach: Starogardzka 12 i Gniewska 16; montaż 13 szt. drzwi stalowych wejściowych do kl. schodowych w budynkach: Kartuska 65 kl. I –II, Starogardzka 12 kl. I- III, Helska 22-28 kl. I- IV, Swarzevska 52 kl. I- II, Gniewska 16 kl. I-II; remont elewacji komór zsykowych Swarzevska 56A oraz w poz. mała architektura remont chodników: Chyłońska 95-109, Gniewska 17, Morska 291 i Helska 22-28. Zwiększono kwotę na usuwanie usterek dekarских. W Administracji Osiedla Cisowa zaplanowano dodatkowo m.in: malowanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz modernizację pomieszczenia gospodarczego dla sprzątacza budynku przy ul. Chyłońskiej 177, wymianę nawierzchni chodnika na płytki chodnikowe przy budynkach przy ul. Keyńskiej 5 i 7A.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie nadzoru autorskiego nad prowadzonymi pracami remontowymi polegającymi na przebudowie attyki budynku Czeremchowa 4, autorowi projektu.

W związku z wystąpieniem jednego z najemców lokalu użytkowego, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie instalacji reklamowo - informacyjnej na elewacji budynku w obrębie przedmiotowego lokalu dla nowo projektowanych lokali według załączonej wizualizacji w formie panelu podświetlanego, zobowiązując jednocześnie zainteresowanego do przedstawienia i uzgodnienia projektu montażu przedmiotowej reklamy.

Zarząd GSM zatwierdził: Informację nt. Analizy zużycia ciepła w wyniku realizacji dociepleń stropodachów, Sprawozdania z realizacji planu remontów i konserwacji za drugi kwartał 2015 r., Informacje nt. remontów dźwigów w zasobach Spółdzielni.

Najem i dzierżawa

Zawarto umowy najmu na 4 lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność: handlową, cukierniczą i biurową, a także postanowiono o przedłużeniu aneksem umowy najmu lokalu użytkowego. Ponadto, Zarząd GSM postanowił zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. Kartuskiej 61 z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną (sprzedaż wyrobów garmazeryjnych), rozwiązując jednocześnie umowę najmu na przedmiotowy lokal z dotychczasowym najemcą na zasadzie porozumienia stron.

Z uwagi na zadłużenie czynszowe dwóch wynajmowanych lokali użytkowych, które przekroczyły 2-miesięczny wymiar czynszu, Zarząd GSM postanowił rozwiązać umowy

najmu w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego, zgodnie z § 7 pkt 3 zawartej umowy.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na: zawarcie umowy dzierżawy terenu, przepisanie umowy dzierżawy terenu oraz 2 przedłużenia umowy dzierżawy terenu.

W jednym przypadku Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszu najmu lokalu użytkowego oraz w jednym przypadku postanowił przekazać sprawę obniżenia czynszu najmu za lokal użytkowy do zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych podnajemcom wskazanym przez właścicieli lokalu użytkowego w DT „Chylonia” w Gdyni przy ul. Gniewskiej 21 z zastrzeżeniem godzin sprzedaży alkoholu, tj. od poniedziałku do soboty oraz w niedziele i święta w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰.

Sprawy terenowo- prawne

W oparciu o pismo Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni, Zarząd GSM postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej GSM projekt uchwały dotyczący ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu polegającej na prawie przebiegu, przesyłu i eksploatacji na działce nr 812/682, położonej przy ul. Chyłońskiej, odcinka sieci oświetlenia ulicznego oraz swobodnego dostępu do urządzeń sieci oświetlenia ulicznego w celu dokonywania ich przeglądów, konserwacji, napraw i innych czynności eksploatacyjnych oraz ewentualnej wymiany oraz na prawie przejazdu i przechodu przez tę działkę. Sieć oświetlenia ulicznego usytuowana na działce nr 812/682 służyć będzie do oświetlenia parkingu wykonywanego ze środków Rady Dzielnicy Cisowa, na działce nr 582/48, stanowiącej własność Gminy Miasta Gdynia.

Na podstawie pozytywnej opinii Rady Osiedla Chylonia, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie umowy przejazdu i przechodu dla posesji przy ul. Starogardzkiej 4 przez działkę nr 2468/2414 od dnia 01.10.2015 r. do 31.12.2017 r. Procentowy udział dla posesji prywatnej przy ul. Starogardzkiej 4 wynosi 12,5%. Ponadto AO II wystawi fakturę za bezumowne korzystanie z drogi za lata 2013 oraz 2014.

W związku z planowaną budową ogrodzenia boiska do piłki nożnej przy ulicy Borowikowej, Zarząd GSM wyraził zgodę na geodezyjne wyznaczenie granicy z działką sąsiednią, na której położona jest część ogrodzenia boiska przez firmę, która w zapytaniach ofertowych złożyła najniższą ofertę cenową.

Zarząd GSM przyjął Informację nt. stanu realizacji umów przejazdu i przechodu.

Sprawy inwestycyjne

Zarząd GSM po przeprowadzeniu negocjacji w sprawie ceny odsprzedaży lokalu użytkowego w DT „Chylonia” na rzecz Spółdzielni, postanowił skierować sprawę do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

Oplaty i koszty

Zarząd GSM postanowił wprowadzić nową stawkę za korzystanie ze służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr – 1131 dla Wspólnoty Garażowej Żurawia 7 w wysokości 17,48 zł miesięcznie. Kwota przypadająca na jednego użytkownika wynosi 4,37 zł miesięcznie. Jednocześnie Zarząd GSM postanowił dokonać korekty naliczania wcześniejszych opłat za okres 3 lat wstecz.

Ponadto, Zarząd GSM postanowił zmienić kwotę opłat z tytułu przejazdu i przechodu przez działki nr 1133/1 i nr 1133 dla nieruchomości Żurawia 5, w związku ze zmianą procentowego udziału tej nieruchomości w utrzymaniu przedmiotowej drogi. Roczne obciążenie w utrzymaniu drogi dla nieruchomości Żurawia 5 wynosi 57,39 zł brutto za rok.

W oparciu o decyzje Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki dotyczące Taryfy dla ciepła OPEC i decyzję dotyczącą taryfy dla ciepła produkowanego przez EDF Polska S.A, Zarząd GSM postanowił wprowadzić do wymiaru czynszu od dnia 01 września 2015 r. zmianę cen i stawek opłat związanych z dostawą ciepła dla lokali użytkowych oraz wprowadzić do wymiaru czynszu z dniem rozpoczęcia sezonu grzewczego zmiany w opłatach za energię cieplną dla lokali mieszkalnych.

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdyni Zarząd GSM postanowił o obciążeniu poszczególnych lokali nieruchomości nr 21/II/M Kartuska 30-44 w łącznej wysokości 2.089 zł za miesiące kwiecień i maj 2015 r. oraz obciążeniu poszczególnych lokali nieruchomości nr 28/II/M Swarzewska 56 jednorazową opłatą w łącznej wys. 1.917 zł za miesiące maj i czerwiec 2015 r. w związku z brakiem selektywnej zbiórki odpadów.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 30 wniosków członków Spółdzielni, natomiast 5 przekazano do Rady Nadzorczej GSM. W 11 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na podłączenie ciepłej wody z uwagi na ciężką chorobę, przedłużenie terminu uregulowania należności, a także w dwóch przypadkach na spłatę zadłużenia w wyznaczonym

terminie. Ponadto, Zarząd GSM postanowił wstrzymać działania windykacyjne – egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z całkowitą spłatą zadłużenia.

W oparciu o opinię Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rady Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV w 32 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

Zarząd GSM zatwierdził Informację: „Analiza zaległości czynszowych za drugi kwartał 2015 r.”

Sprawy organizacyjne

Zarząd Spółdzielni zatwierdził Sprawozdanie z działalności gospodarczo – finansowej GSM za I półrocze 2015 r. oraz Informację nt. Klubu Osiedlowego przy ul. Rozewskiej 1 w Gdyni.

Zarząd GSM postanowił o włączeniu centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni z dniem 01.10.2015 r. oraz zatwierdził normy zużycia energii cieplnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych na okres grzewczy 2015/2016. Jednocześnie Zarząd GSM postanowił nie zmieniać normy za zużycie energii cieplnej dla lokali użytkowych na okres grzewczy 2015/2016. Norma na CO + wentylacja opłaty zmiennej wynosi 0,115 GJ/m².

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Cisowa, w związku z wyborem nowego Komitetu Społecznego parkingu przy ul. Zbożowej 2, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie aneksu do umowy dzierżawy zmieniającego skład Komitetu.