

Z PRAC ZARZĄDU GSM W LISTOPADZIE 2015 R.

W listopadzie b.r. w dniach 10 i 24 listopada odbyły się posiedzenia Zarządu wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 2, 5, 18, 20 i 26 listopada. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W dniu 31.10.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.756 członków. W listopadzie 2015 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 15 osób, a skreślono z rejestru 26 osób.

Zarząd Spółdzielni po rozpatrzeniu pisma postanowił wyrazić zgodę na wstąpienie w prawa zmarłego najemcy przez osobę bliską- małżonkę, która wraz z nim zamieszkiwała aż do chwili śmierci i wykazała, że lokal mieszkalny stanowił jej aktualne „centrum życiowe” w świetle przepisów art. 691 Kodeksu Cywilnego.

Podjęto postępowanie o wykreślenie z członkostwa 2 osób w tym 1 osoby z uwagi na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz 1 osoby z uwagi na utratę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku licytacji komorniczej. Zarząd GSM postanowił również wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o wygaśnięciu przysługującego trzem osobom spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w opłatach za użytkowanie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W listopadzie 2015 r. Spółdzielnia nie przejęła do swojej dyspozycji żadnych lokali mieszkalnych. Ponadto, w okresie sprawozdawczym sprzedano 1 lokal mieszkalny w drodze licytacji komorniczej.

Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Falistej 5 w Gdyni na dzień opróżnienia lokalu tj. 16.09.2015 r., w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Koszt wykonania operatu szacunkowego zostanie pokryty z wkładu mieszkaniowego.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zamieszczenie ogłoszenia o przetargu ofertowym na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w budynku przy ul. Wejherowskiej 51 w Gdyni, który odbędzie się w dniu 27.11.2015 r. poprzez: publikację w prasie lokalnej, na portalach internetowych trójmiasto.pl i olx.pl oraz w komunikacji miejskiej m. Gdynia na maksymalnym zasięgu tj. na wszystkich liniach trolejbusowych i autobusowych wyposażonych w monitory tzw. spot.

Ponadto w listopadzie Spółdzielnia podpisała 2 akty notarialne- umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Przetargi

W listopadzie odbyło się 16 przetargów, w tym zatwierdzono 8 przetargów na:

- wykonanie i montaż ogrodzenia z paneli ogrodzeniowych wokół boiska sportowego do piłki nożnej przy ul. Borowikowej,
- odśnieżanie sprzętem mechanicznym terenów wewnątrzsiedlowych w zasobach Administracji Osiedli: Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Chylonia i Gniewska 21, Cisowa oraz Pustki Cisowskie w okresie zimowym 2015-2016,
- dostawę materiałów biurowych na potrzeby GSM na okres 12-tu miesięcy,
- wykonanie remontu części korytarzy oraz sanitariatów w siedzibie GSM przy ul. Helskiej 8,
- wykonanie remontów 2 mieszkań skażonych związkami toksycznymi.

W związku z nieprzystąpieniem przez firmę do podpisania umowy na dostawę i montaż stolarki okiennej PCV do lokali użytkowych Czeremchowa 10 i Sokola 2, Zarząd GSM postanowił przyjąć najkorzystniejszą ofertę spośród pozostałych ofert uznanych przez Komisję przetargową za ważne (na podstawie Regulaminu określającego zasady przeprowadzania przetargów w GSM, Praca Komisji Przetargowej pkt.9). Ponadto firma, która zrezygnowała z podpisania umowy utraciła wpłacone wadium.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na grudzień 2015 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firmy do wykonania i montażu 2 szt. drzwi stalowych zewnętrznych ocieplanych do pomieszczenia technicznego stolarni o wymiarach 1300x2050 oraz drzwi zewnętrznych stalowych ocieplanych wejściowych od strony torów do pomieszczeń warsztatów o wymiarach 1140x2530 przy ulicy Chyłońska 58a. Ponadto wyrażono zgodę na zlecenie firmom, które złożyły najkorzystniejsze oferty:

- zamontowania do istniejącej bramy przesuwnej na parkingu przy ul. Borowikowej 1 elektrycznego mechanizmu umożliwiającego jej otwieranie za pomocą pilota,
- wykonanie prac remontowych na klatce schodowej w budynku przy ul. Berberskiej 7,
- wykonanie jednokrotnego przeglądu technicznego- serwisowego z konserwacją systemów oddymiania klatek schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wysokich, ze sporządzeniem protokołów serwisowych w zasobach Administracji Osiedla Chylonia (29 sztuk klap oddymiających),

- wykonanie łączności alarmowej GSM ze służbami ratowniczymi w dźwigach mieszczących się w budynku przy ul. Kcyńskiej 16 kl. A i kl. C oraz sporządzenia stosownej dokumentacji technicznej,
- zakup i montaż pieców akumulacyjnych w mieszkaniu przy ulicy Orzeszkowej 14 (lokal zostanie przeznaczony w najem).

Zarząd GSM w trybie awaryjnym wyraził zgodę na wymianę skorodowanych pionów ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Gniewskiej 16 w pionie mieszkań nr: 1, 4, 7, 10 i 13 oraz na wymianę uszkodzonych żył kabla WLZ pomiędzy klatką I a II w korytarzu piwnicznym budynku Swarzewska 52, a także na likwidację przecieków z dachu części niskiej budynku przy ul. Gniewskiej 21 od strony ul. Morskiej oraz pokrycie kosztów naprawy neonu „Centrum Handlowo- Usługowe”, który uległ uszkodzeniu podczas wichury 8 listopada.

W związku z wystąpieniem najemcy lokalu użytkowego w sprawie przeprowadzenia modernizacji ścianek działowych lokalu użytkowego, Zarząd GSM wyraził zgodę na przepierzenie ścian pomieszczenia (wg. szkicu, który znajduje się w Zespole ds. administrowania budynkiem Gniewska 21) z podziałem na strefy: sprzedażową, laboratoryjną oraz socjalno-magazynową. Powyższe prace zostaną wykonane na własny koszt, zgodnie ze sztuką i Prawem Budowlanym pod nadzorem i po konsultacji z architektem zainteresowanego.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wykonanie przez jednego z lokatorów remontu mieszkania skażonego związkami toksycznymi we własnym zakresie i na własny koszt, z refundacją kosztu remontu w 2016 roku, według stawek uzyskanych w przetargu na remonty mieszkań skażonych związkami toksycznymi w 2015 r. Lokator wykona remont, Spółdzielnia poniesie koszty czynszu za czas trwania remontu od daty wprowadzenia na roboty, lecz nie dłużej niż 6 miesięcy oraz przeprowadzi badanie mieszkania po okresie wietrzenia.

W związku z protestem mieszkańców budynku Rozewska 34, Zarząd GSM wyraził zgodę na zmianę materiału nawierzchni remontowanego parkingu z płyt Meba gr.10 cm na kostkę betonową gr. 8 cm.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Sprawozdanie z realizacji planu remontów i konserwacji za trzeci kwartał 2015 r., a także przyjął Założenia do planu remontów i konserwacji na 2016 r.

Najem i dzierżawa

Zawarto 4 umowy najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, handlową, biurową oraz sklep internetowy. Ponadto wyrażono zgodę na zawarcie 4 umów najmu na pomieszczenia gospodarczego z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Zawarto również 2 umowy dzierżawy terenu oraz aneks do umowy dzierżawy terenu, a także w jednym przypadku wyrażono zgodę na zmniejszenie powierzchni dzierżawionej.

Ponadto Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu:

- części działki położonej przy ul. Rozewskiej, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni oraz działki położonej przy ul. Morskiej 291 będącej w współużytkowaniu Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność, celem budowy linii kablowej 0,4 kV biegnącej od stacji transformatorowej T-2712 „Rozewska II” i T-2719 „Swarzewska” wzdłuż ul. Rozewskiej,
- działek położonych przy ul. Kordeckiego 6, 8, 10, 12 i 14 w Gdyni, stanowiących współwłasność Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokali mieszkalnych, celem przebudowy sieci gazowej niskiego ciśnienia wraz z przyłączami gazu niskiego ciśnienia do ścian istniejących budynków,
- części działki (nieruchomość budynkowa Starogardzka 9, 13, 15, Wejherowska 35, 41) stanowiącej współwłasność Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokalu mieszkalnego w związku z wymianą kabla SN-15 kV o długości 50 m przy ul. Gniewskiej.
- części działki położonej przy ul. Chyłońskiej 58A, będącej w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, stanowiącej mienie Spółdzielni w związku z przebudową linii kablowej SN-15 kV pomiędzy stacją T-2723 „Wiejska”, a stacją T-2721 „Promień”.
- czterech działek położonych przy ul. Sępiej i Słowiczej w Gdyni, będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, stanowiących mienie Spółdzielni, celem ułożenia projektowanego gazociągu średniego ciśnienia na w/w działkach.
- czterech działek (nieruchomość budynkowa Lubawska 5, 8) stanowiącej współwłasność Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność lokalu oraz działki będącej w użytkowaniu wieczystym stanowiącą mienie Spółdzielni w związku z przebudową linii kablowej SN-15 kV pomiędzy stacją T-2683 „Ramuła II” a stacją T-2708 „Lubawska I”.

Sprawy terenowo- prawne

W związku ze zmianą umowy o utrzymaniu urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania nowego operatu

szacunkowego określającego wycenę wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przejazdu i przechodu przez działkę położoną w Gdyni przy ul. Kcyńskiej, będącą w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, na rzecz nieruchomości zabudowanej Przedszkolem Samorządowym nr 32, położonym w Gdyni przy ul. Kcyńskiej 6A, na działkach stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni. Jednocześnie Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie powyższej wyceny Rzecznawcy Majątkowemu, który w zapytaniach ofertowych złożył najniższą ofertę cenową.

W związku z prawomocną Decyzją Prezydenta Miasta Gdyni zatwierdzającą podział nieruchomości położonej przy ul. Rydzowej 9A oraz sporządzoną przez Dział TE inwentaryzacją zespołu 12 garaży Rydzowa I na potrzeby dokonania podziału garaży, które naruszyły granice działki, Zarząd Spółdzielni postanowił zobowiązać Administrację Osiedla Pustki Cisowskie przy udziale Inspektora nadzoru inwestorskiego do sporządzenia inwentaryzacji pozostałych garaży w nieruchomości Rydzowa 9A (57 garaży) w celu sporządzenia nowego opracowania dot. wyodrębnienia samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu – garaży dla nieruchomości oraz określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

Zadłużenia czynszowe

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Informację dot. omówienia zaległości czynszowych za III kwartały 2015 roku.

Rozpatrzone 15 wnioski członków Spółdzielni, natomiast 3 przekazano do Rady Nadzorczej GSM. W 8 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Ponadto Zarząd GSM przyjął deklaracje spłaty części zadłużenia z tytułu dzierżawy terenu pod reklamę w terminie do 30.11.2015 r. i zobowiązał do uregulowania pozostałego zadłużenia w terminie do 31.12.2015 r. Ponadto w nawiązaniu do decyzji Zarządu GSM w sprawie wyrażenia zgody na spłatę w ratach zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego oraz w związku z dokonaniem wpłaty I raty na poczet zadłużenia zgodnie z harmonogramem spłaty, Zarząd GSM postanowił odstąpić od prowadzenia egzekucji komorniczej w stosunku do samochodu osobowego dłużnika oraz zwolnić go spod egzekucji. Jednocześnie Zarząd GSM postanowił zawiesić w/wym. egzekucję w pozostałym zakresie na okres 4 miesięcy.

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.

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 1 osobę 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.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM przyjął projekt Sprawozdania z działalności finansowo- gospodarczej GSM za III kwartały 2015 r., pozytywnie zaopiniował Założenia do planu finansowo- gospodarczego Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2016 r., a także zatwierdził plan podziału prognozowanej nadwyżki bilansowej za rok 2015. Zatwierdzono wzór wniosku o wydanie kopii/odpisu dokumentu na 2016 rok.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni zapoznał się z informacją dot. modernizacji systemu informatycznego Urzędu Miasta Gdyni „GEO-VIDP”. Przedmiotowa modernizacja wprowadza zmiany na skutek, których od dnia 09.11.2015 r. obowiązują nowe numeracje działek oraz nowe numeracje obrębów będących w zasobach GSM.

Zatwierdzono preliminarz przedsięwzięć marketingowych w DT „Chylonia” związanych z okresem Świąt Bożego Narodzenia oraz Nowego Roku 2016. Wydatki związane z reklamą Domu Towarowego „CHYLONIA” realizowane są w uzgodnieniu z przedstawicielami użytkowników i właścicielami boksów handlowych, wg. ustaleń zawartych w sporządzanych każdorazowo notatkach służbowych. Na podstawie przedmiotowych ustaleń Zarząd GSM zatwierdził propozycję godzin handlowych w sobotę i niedzielę przedświąteczną (do godz. 15.00) oraz w wigilię (do godz. 13.00). Jednocześnie Zarząd GSM zatwierdził koszt organizacji Świąt Bożego Narodzenia, w tym: zakup kurtyn świetlnych (kontynuacja) oraz choinki na zewnątrz budynku, a także słodyczy, dekoracji wewnątrz obiektu (kwiatów, ozdób, stroików), wykonanie ulotek, banerów i tablic informacyjnych, kalendarzyków kieszonkowych na rok 2016, siatek z nadrukiem i długopisów reklamowych oraz zatrudnienie osoby w postaci Mikołaja.