

Z PRAC ZARZĄDU GSM W MARCU 2016 R.

W marcu b.r. w dniach 1, 15 i 29 marca odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 3, 8, 22 i 23 marca. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W dniu 29.02.2016 r. Spółdzielnia liczyła 10.683 członków. W marcu 2016 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 21 osób, a skreślono z rejestru 46 osób.

Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa 7 osób, w tym 1 osoby z uwagi na zbycie stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, 1 osoby z uwagi na utratę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku przeprowadzonego rozwodu i podziału majątku wspólnego oraz 5 osób z uwagi na zaleganie z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

W związku z wprowadzeniem nowej interpretacji przepisów w zakresie przyjmowania w poczet członków Spółdzielni i zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych wynikających z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05.02.2015 r. Zarząd Spółdzielni postanowił z dniem 01.03.2016 r. zamknąć prowadzenie Rejestru kandydatów na członków obejmującego 126 kandydatów tj. osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego od daty spełnienia równocześnie trzech przesłanek, a mianowicie złożenia deklaracji przystąpienia na członka, wniosku o przydział mieszkania i zgromadzenia wymaganego wówczas wkładu mieszkaniowego na oszczędnościowej książeczce mieszkaniowej, legitymujących się stażem oczekiwania od dnia 26.09.1975 r. do dnia 03.09.1991 r. Ponadto Zarząd Spółdzielni postanowił dokonać skreślenia z ewidencji wszystkich kandydatów na członków, którzy z dniem 01.03.2016 r. nie posiadają żadnych praw ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego w Spółdzielni wraz z pisemnym powiadomieniem kandydatów na członków o powyższej decyzji z jednoczesną informacją o zwolnieniu z zastrzeżenia (zawinklowania) wkładu mieszkaniowego zgromadzonego na książeczce mieszkaniowej.

Spółdzielnia bowiem nie prowadzi obsługi członków z tytułu działalności inwestycyjnej i w przyszłości nie zamierza budować lokali mieszkalnych w celu zaspokajania członkom ich potrzeb mieszkaniowych.

W omawianym przypadku, przede wszystkim ma zastosowanie Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05 lutego 2015 r. Sygn. akt K 60/13, który stwierdza jednoznacznie, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

w zakresie w jakim dopuszcza członkostwo w Spółdzielni osób, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest nie zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Oznacza to, że do powstania członkostwa w Spółdzielni konieczne jest posiadanie przez osobę uprawnioną tytułu prawnego do lokalu bądź ekspektatywy w związku z zawarciem ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

O członkostwo w Spółdzielni mogą się ubiegać wyłącznie osoby, które posiadają interes prawny, jaki może być zaspokojony przez Spółdzielnię, zgodny z charakterem Spółdzielni, celem i istotą jej funkcjonowania, de facto dotyczy tylko osób, którym przysługują prawa do lokali, mających wpływ na działalność Spółdzielni. W tej sytuacji Spółdzielnia zgodnie z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05.02.2015 r. nie ma prawa przyjąć w poczet członków kandydatów na członków ani żadnych innych możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, ponieważ osoby te nie posiadają prawa do lokalu lub ekspektatywy w Spółdzielni, a Spółdzielnia nie realizuje nowych inwestycji mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę 2 lokali mieszkalnych: przy ul. Lubawskiej 13 oraz przy ul. Kcyńskiej 5, w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowych lokali mieszkalnych. Po dokonaniu ww. wycen Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ogłoszenie przetargów ofertowych nieograniczonych na ustanowienie odrębnej własności ww. lokali mieszkalnych. Przetargi odbędą się odpowiednio w dniach 05.05.2016 r. i 12.05.2016 r. Ogłoszenia ukazały się w prasie lokalnej i ogólnopolskiej oraz zostały wywieszone na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach kierownictwa osiedli i zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Ponadto, Zarząd GSM zapoznał się z protokołem z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 29 w budynku przy ul. Wejherowskiej 49 w Gdyni, który był przedmiotem przetargu. Spośród złożonych ofert Komisja wybrała najkorzystniejszą cenowo ofertę.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się oraz zatwierdził Informację nt. realizacji wyroków eksmisyjnych, Informację nt. spraw sądowych przeciwko Gminie dot. odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych oraz Informację nt. rozdysponowania lokali mieszkalnych z odzysku w roku 2015.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zawarcie 5 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Ponadto w marcu Spółdzielnia podpisała 7 aktów notarialnych- umów ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym 5 aktów notarialnych dotyczyło lokali mieszkalnych i 2 akty notarialne- garaży.

Przetargi

W marcu odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- dostawę materiałów z tworzyw sztucznych systemu instalacyjnego UPONOR PE-Xa i materiałów towarzyszących dla potrzeb Administracji Osiedli,
- dostawę 22 szt. słupów stożkowych kompozytowych z częścią wkopywaną w grunt,
- wykonanie rocznego przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych w zasobach AO IV,
- naprawę ubytków asfaltu w ulicach osiedlowych osiedla Cisowa,
- wykonanie 5-cio letnich prób ciśnieniowych na instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych w zasobach AO IV,
- wykonanie przeglądów instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych i 1 lokalu użytkowym oraz uproszczone próby szczelności instalacji gazowej w zasobach AO III,
- wykonanie rocznego przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych i w lokalu użytkowym przy ul. Helskiej 8 (restauracja), wykonanie uproszczonej próby szczelności pionów i poziomów w zasobach AO II,
- wykonanie rocznych przeglądów instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, wykonanie uproszczonej próby szczelności pionów i poziomów w zasobach AO I i Wspólnoty Mieszkaniowej Majkowskiego 5,
- na wymianę płytek typu GRES na podestach i stopniach schodowych, ściennych na parterach klatek schodowych (5 kl.) oraz wykonanie wylewki samopoziomującej w suszarni kl. V w budynku przy ul. Chylońskiej 177,
- wymianę nawierzchni placu z miejscami postojowymi dla samochodów i dojazdem do pergoli śmietnikowej na nawierzchnię z trylinki przy budynku Starogardzkiej 13,
- określenie stawki za wykonanie badania i pomiaru zanieczyszczenia powietrza substancjami chemicznymi w 1 pomieszczeniu,
- wykonanie i dostawę książeczek opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego i garażu,
- zakup samochodu osobowo-ciężarowego typu VAN.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc kwiecień 2016 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania wymiany stolarki okiennej oraz remontu lokalu użytkowego przy ul. Rozewskiej 1 oraz wykonania projektu przebudowy instalacji wewnętrznej przeciwpożarowej w budynku XI kondygnacyjnym typu MBY przy ul. Swarzewskiej 2 i Rozewskiej 30.

Na podstawie protokołów kontroli technicznej dźwigu towarowego w DT „Chylonia” oraz 4 dźwigów osobowych w części mieszkalnej budynku Gniewska 21, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie naprawy ww. dźwigów.

Wyrażono zgodę na zlecenie firmom, które złożyły najkorzystniejsze oferty:

- prac polegających na dwukrotnym przeprowadzeniu zabiegów deratyzacyjnych w części wspólnej budynków mieszkalnych i lokalach użytkowych na terenie AO IV,
- wykonania dwukrotnego w ciągu roku przeglądu wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych nieruchomości Gniewska 21,
- wykonania dwukrotnego w ciągu roku przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych w budynku Gniewska 21,
- wykonania usługi zagospodarowania terenu przy budynku Chyłońska 74 poprzez wyrównanie terenu i uzupełnienie czarnoziemem, uprzątnięcie i utylizację powstałych odpadów, siew trawy oraz utwardzenie gleby po siewie.

Zarząd GSM wyraził zgodę na podpisanie umowy z biurem projektowym na wykonanie projektu zamiennego zasilania 16 szt. wentylatorów oddymiających Dom Towarowy Chylonia. Z powodu błędnie przyjętego w projekcie typu wentylatorów oddymiających nastąpiła ich zmiana. To spowodowało wzrost łącznej mocy o 25,6 kW. W związku z powyższym należy przeprojektować układ zasilania w zakresie zabezpieczeń, styczników, kabli zasilających.

Wyrażono też zgodę na wykonania koncepcji parkingu przy ul. Chyłońskiej 255, koszenia trawy z przycinaniem krzewów w zależności od potrzeby oraz sprzątanie terenów zielonych i parkingów przy ul. Gniewskiej 19 i 21 o łącznej powierzchni 4.500 m², a także na zbadania pod względem toksyczności warstw podłogowych w dwóch mieszkaniach odzyskanych przez Spółdzielnię (Kartuska 56-58/1, Chyłońska 36/11).

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zakup:

- odkurzacza w celu czyszczenia nagrzewnic układu wentylacji mechanicznej podczas okresowej wymiany filtrów,
- 4 szt. dysków twardych 6 TB na potrzeby rejestracji przez okres 1 miesiąca obrazu z kamer monitoringu parkingu przy ul. Borowikowej 1,
- stolików i krzeseł na wyłączne potrzeby pracowni komputerowej Klubu Osiedlowego przy ul. Rozewskiej 1.

Zarząd Spółdzielni zatwierdził Zarządzenie Wewnętrzne w sprawie realizacji zaleceń stwierdzonych podczas przeprowadzonych przeglądów Osiedli GSM w roku 2015 oraz w sprawie wytycznych w zakresie projektowania i wykonania wiat śmietnikowych w zasobach GSM, a także przyjął Sprawozdania z wykonania planu remontów za 2015 r.

Najem i dzierżawa

Zawarto 4 umowy najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność biurową usługową, handlową oraz magazyn oraz małą produkcję galanterii skórzanej. Jednocześnie w jednym z ww. przypadków, Zarząd GSM wyraził zgodę na skrócenie trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia umów najmu dotychczas wynajmowanych lokali, a także wyraził zgodę na zwolnienie z opłaty czynszu najmu przez okres jednego miesiąca, tj. na czas wykonania prac adaptacyjnych w lokalu. Wyrażono też zgodę na wynajem nagłośnienia i małej sali tzw. sali komputerowej w Klubie Osiedlowym przy ul. Rozewskiej 1. Ponadto Zarząd GSM przyjął 5 wypowiedzeń umów najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz postanowił wypowiedzieć 2 umowy najmu dotyczące lokali użytkowych, w tym jedną bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego, zgodnie z § 7 pkt 3 zawartej umowy.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie 2 umów dzierżawy terenu na ustawienie przyczepy oraz samochodu pod handel obwoźny przed DT „Chylonia”, a także postanowił zawrzeć umowę dzierżawy terenu, na którym zlokalizowany jest garaż blaszany. Ponadto, w oparciu o pozytywne opinie Rad Osiedli, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie umów dzierżaw terenu pod słupy reklamowe w 7 lokalizacjach tj.: Gen. Orlicz Dreszera, Chyłońska 15, Chyłońska 51, Chyłońska 90-92, Rozewska 34, Morska 305, Kcyńska 3, Morska- Kcyńska 16.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu:

- działki nr 2179, obręb 0012 będącej w wieczystym użytkowaniu GSM, celem wykonania przyłącza światłowodowego od istniejącej studni T-Mobile Polska S.A. do istniejącej studni Orange Polska S.A.,
- działki położonej przy ul. Morskiej 291 w Gdyni, będącej w współużytkowaniu Spółdzielni i lokatorów posiadających odrębną własność lokalu mieszkalnego, celem ułożenia przyłącza c.o. zasilającego projektowany budynek ul. Rozewskiej 9-11.

Zarząd GSM wyraził zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług pośrednictwa pracy w lokalu mieszkalnym.

Oplaty i koszty

Zarząd Spółdzielni ustalił kwotę kaucji w wysokości 60,00 zł brutto za pilota i klucze do bramy wjazdowej na płatny parking przy ul. Borowikowej.

Zarząd GSM na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdyni, postanowił sfinansować z wolnych środków funduszu zasobowego przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności gruntu dla lokali mieszkalnych w najmie dot. nieruchomości Kordeckiego 6, 8, 10.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się oraz zatwierdził Informację na temat spłaty kredytu bankowego przez lokatorów budynku Gniewska 21 i Żurawia 15 na dzień 31.12.2015 r.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 24 wnioski członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast 3 przekazano do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 11 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie w jednym przypadku Zarząd GSM postanowił o zawieszeniu na okres 6 miesięcy egzekucji komorniczej. W dwóch przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w wyznaczonym terminie. W jednym przypadku wyrażono zgodę na podłączenie instalacji ciepłej wody z uwagi na wywiązywanie się z ugody w sprawie spłaty zadłużenia w ratach rat. Ponadto, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wstrzymanie działań windykacyjnych na okres 3 miesięcy w związku z wyjazdem lokatora na leczenie, pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat.

Z uwagi na zadłużenia czynszowe, które przekroczyły 2-miesięczny wymiar czynszu, Zarząd GSM postanowił rozwiązać 2 umowy najmu na lokal użytkowy w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego.

W oparciu o opinię Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rady Osiedla Pustki Cisowskie, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV w 18 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

Zarząd GSM zatwierdził wykaz wytypowanych 7 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze. Ponadto wyrażono zgodę na wpisanie do Krajowego Rejestru Długów 27 osób w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM zatwierdził Plan pracy Zarządu GSM na II kwartał 2016 roku, a także przyjął projekt planu gospodarczo finansowego Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2016.