

Z PRAC ZARZĄDU GSM W MAJU 2016 R.

W maju b.r. w dniach 10 i 24 maja odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 5, 12, 20 i 30 maja. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W maju 2016 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 9 osób, a skreślono z rejestru 22 osoby.

Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa 2 osób, w tym 1 osoby z uwagi na zbycie stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego i 1 osoby z uwagi na nie złożenie pisemnej rezygnacji z członkostwa mimo sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto, w jednym przypadku Zarząd Spółdzielni postanowił uchylić uchwałę w przedmiocie wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykreślenie z rejestru członków w związku z zapłatą wpisowego przez członka, któremu przysługuje prawo własności do lokalu mieszkalnego.

W maju Spółdzielnia podpisała 7 aktów notarialnych- umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych. Ponadto, w związku z rozstrzygnięciem przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu i przeniesienia go do majątku objętego wspólnością ustawową w trybie art. 11 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na wydanie przedmiotowego lokalu z uwagi na spełnienie wszystkich wymogów koniecznych do zawarcia aktu notarialnego.

W oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni dotyczącą wyrażenia zgody na ustanowienie w drodze przetargu ofertowego odrębnej własności 12 lokali mieszkalnych dotychczas przeznaczonych jako mieszkania zastępcze na czas trwania remontów lokali mieszkalnych skażonych związkami toksycznymi, Zarząd Spółdzielni postanowił przeznaczyć 5 spośród tych lokali na przetarg bez wcześniejszego przeprowadzenia remontu. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wyceny lokali mieszkalnych w celu ustalenia wartości rynkowej w związku z zamiarem ogłoszenia przetargów ofertowych nieograniczonych na ustanowienie odrębnej własności

lokali. Powyższe dotyczy następujących lokali mieszkalnych: Starogardzka 13 m 37, Zamenhofska 3 m 30, Zamenhofska 3 m 71, Wejherowska 49 m 11, Wejherowska 49 m 44.

Ponadto, Zarząd GSM zapoznał się z protokołami z przetargów na ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych tj. lokalu mieszkalnego nr 23 w budynku przy ul. Lubawskiej 13 oraz lokalu mieszkalnego nr 39 w budynku przy ul. Kcyńskiej 5. Z uwagi na to, że na przedmiotowe lokale nie wpłynęły żadne oferty, Zarząd Spółdzielni postanowił po raz drugi przeprowadzić przetargi, które odbędą się odpowiednio w dniach 16.06.2016 r. i 30.06.2016 r. Ogłoszenia ukazały się w prasie lokalnej i ogólnopolskiej oraz zostały wywieszane na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach kierownictwa osiedli, zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na portalach internetowych.

Przetargi

W maju odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- wykonanie remontu chodnika wraz z dojazdem do budynku Wejherowska 49; wykonanie nowej izolacji tarasu oraz ułożenie dojścia do klatki schodowej z płytek 35x35 budynku Kordeckiego 14; wymianę nawierzchni chodników na płytki betonowe 35x35x5 przy ul. Chyłońskiej 213, 295, 291 i 299 oraz Janowskiej 3 – szczyt od strony kl. I, łącznik od budynku Chyłońska 261 do Chyłońskiej 265 oraz schodów w skarpie budynku Chyłońska 265 od strony balkonów; wykonanie dojścia do śmietnika, utwardzenie miejsca pod trzepak, łącznik, likwidacja schodów w skarpie przy ul. Chyłońskiej 209;
- naprawę płyt nośnych balkonów oraz balustrad i płyt czołowych w zasobach AO I, wymianę 7 szt. wylewek balkonowych w budynkach mieszkalnych AO III, wykonanie napraw 54 szt. kominów na budynkach mieszkalnych niskich wielorodzinnych oraz wykonanie napraw 11 szt. płyt czołowych balkonów w zasobach AO III, malowanie elewacji pawilonu Chabrowa 55, remont elewacji głównych pomieszczeń zsykowych Swarzevska 50 kl. I-III oraz remont pergoli śmietnikowej Kartuska 56-58, wykonanie remontu dachu pawilonu Sokola 2 oraz części dachu pawilonu Helska 8, wymianę opierzeń blacharskich w budynkach Borowikowa 13 i 27, Czeremchowa 4, Jeżynowa 2 oraz Rydzowa 3 i 5; wykonanie prac dekarских na dachach budynków mieszkalnych przy ul. Borowikowej 7 i 9, Wiklinowej 10 i 12, Berberysowej 5 oraz Jastrzębiej 7;
- dostawę 51 szt. opraw lamp oświetlenia terenu w zasobach AO III, dostawę 25 szt. słupów oświetlenia terenu w zasobach AO III, wykonanie remontu 2 pergoli śmietnikowych: Żurawia 15 i Czeremchowa 3; malowanie ogrodzenia parkingów przy ul. Bzowa- Jeżynowa, Jastrzębia 11 i Żurawia 1 w Osiedlu Pustki Cisowskie;

- wykonanie prac malarskich w budynku Chyłońska 7, malowanie klatek schodowych wraz z pracami towarzyszącymi w budynkach: Jastrzębia 3, Rydzowa 3 i Wiklinowa 10; malowanie klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń wspólnych, ułożenie terakoty w budynkach Gniewska 16 i Starogardzka 12; dostawę 207 szt. lamp LED typu plafon przeznaczonych do oświetlenia klatek schodowych w budynkach mieszkalnych AO III; dostawę i montaż drzwi stalowych do klatek schodowych oraz zamontowanie dodatkowych drzwi stalowych do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych w AO III; dostawę i montaż 65 szt. istniejących drzwi korytarzy bocznych klatki chodowej w budynkach: Chyłońska 11, Chyłońska 7 i Lubawska 5;
- wymianę 7 pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach AO III, wymianę instalacji elektrycznej WLZ oraz tablicy głównej w budynku przy ul. Morskiej 303 i Swarzewskiej 52 kl. I-II oraz wymianę instalacji WLZ, rozdzielnic głównych, zabezpieczeń i wykonanie ochrony p/pięciowej w budynkach Kcyńska 4, Południowa 4 i Morska 214;
- wykonanie okresowych badań stanu technicznego instalacji elektrycznej w zasobach AO IV;
- wykonanie remontów 5 mieszkań skażonych związkami toksycznymi.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc czerwiec 2016 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- prac polegających na demontażu starej instalacji c.o. o długości 33mb wraz z izolacją oraz wykonaniu nowych i przeniesieniu rozdzielaczy i kolektorów do odrębnego pomieszczenia w związku z modernizacją węzła cieplnego w budynku Morska 123-125 (w/w prace są konieczne do przeprowadzenia w związku z modernizacją węzła cieplnego przez OPEC);
- rekultywacji terenu i trawników zniszczonych przez dziki oraz posiania trawy przy budynkach Kordeckiego 6, 8, 10, 12 i 14;
- zakupu nowego streamera taśmowego (urządzenia do automatycznego archiwizowania danych i dokumentów Spółdzielni) oraz 10 taśm z uwagi na awarię obecnie używanego napędu zakupionego wraz z serwerem w 2007 roku.

W związku z awarią przyłącza niskich parametrów (awaria na c.w.) do pawilonu przy ul. Chyłońskiej 42 służby techniczne OPEC usuną awarię wyeksploatowanego przyłącza. Zgodnie z uzgodnieniami z OPEC zostanie wykonane nowe przyłącze.

W trybie awaryjnym, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania wymiany uszkodzonego przyłącza zimnej wody od budynku Rydzowa 9 kl. VII oraz zlecenie naprawy instalacji kanalizacyjnej wewnętrznej DT „Chylonia” poprzez zlikwidowanie przeciwspadu oraz montaż rewizji w poziomie kanalizacyjnym obsługującym m.in. nowo powstały lokal Apteki Dyżurnej.

Ponadto, w związku z przeprowadzonymi kontrolami Urzędu Dozoru Technicznego, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie wymiany elementów dźwigów osobowych w budynkach: Rozewska 22 kl. A i Rozewska 34.

W oparciu o pismo Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni oraz pozytywną opinię Rady Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Zarząd GSM wyraził zgodę na likwidację schodów przy istniejącej wiacie przystankowej na wysokości posesji przy ul. Okrzei 1-5 w Gdyni, zlokalizowanych na działce stanowiącej własność Spółdzielni. Likwidacja schodów powinna być wykonana przez Gminę Miasta Gdynia oraz ze środków Gminy Miasta Gdynia.

Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął Sprawozdania z realizacji planu remontów i konserwacji za I kwartał 2016 r., Informacją dot. mieszkań w zasobach Spółdzielni wyposażonych w piece gazowe, Omówienie przebiegu przetargów na roboty remontowe i konserwację w GSM w 2016 r.,

Najem i dzierżawa

Zawarto 6 umów najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność biurową usługową i handlową, natomiast sprawy najmu dwóch lokali użytkowych skierowano do zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM. Ponadto, Zarząd GSM postanowił zawrzeć dwie umowy najmu pomieszczeń gospodarczych na potrzeby mieszkańców. W jednym przypadku Zarząd GSM wyraził zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia oraz rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron. Postanowiono również rozwiązać umowę najmu lokalu użytkowego z dotychczasowym najemcą na zasadzie porozumienia stron zawierając jednocześnie umowę o najem dwóch innych lokali użytkowych.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na połączenie dwóch największych pomieszczeń w lokalu użytkowym przy ul. Czeremchowej 2B w Gdyni w jedną salę sprzedaży przy zachowaniu warunków wskazanych przez Spółdzielnię tj. przedstawienia projektu adaptacji, wyburzenie ścian należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną na własny koszt i ryzyko bez refundacji kosztów ze strony GSM, wykonanie prac należy zgłosić do AO IV celem

dokonania odbioru. Ponadto, w oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Pustki Cisowskie, Zarząd GSM wyraził zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach pracy sklepu.

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” 3 lokali użytkowych, w tym 2 zlokalizowanych w DT Chylonia. W dwóch przypadkach wyrażono zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym (usługi szkoleniowe, biuro pośrednictwa nieruchomości).

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy terenu, a także w jednym przypadku postanowił przedłużyć na okres 2 lat umowę dzierżawy terenu, na którym zlokalizowany jest pawilon. Ponadto, Zarząd przyjął wypowiedzenie umowy dzierżawy terenu, na którym zlokalizowany jest parking przy ul. Morskiej 220.

Ponadto, wyrażono zgodę na złożenie wniosku do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni o przedłużenie na minimum 5 lat umowy dzierżawy terenu pod wiatę śmietnikową przy ul. Starogardzkiej 10-12.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu dwóch działek tj. przy ul. Sępiej 11 i Sępiej 9 stanowiących współwłasność Spółdzielni i lokatorów posiadających odrębną własność lokalu oraz czterech działek będących w wieczystym użytkowaniu stanowiącym mienie Spółdzielni celem wybudowania i umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej.

Sprawy terenowo- prawne

W związku z zakończoną procedurą podziałową nieruchomości zabudowanej garażami przy ul. Rydzowej, Zarząd GSM wyraził zgodę na przeprowadzenie sondażu dotyczącego przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu w nowopowstałej nieruchomości, stanowiącej działkę nr 143/2 obręb 0024 Pustki Cisowskie. Termin składania deklaracji 31.08.2016 r. Zgodnie z art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do dnia 31 maja 2016 r. wyłożony jest projekt uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali o innym przeznaczeniu – garaży w nieruchomości zabudowanej 60 garażami Rydzowa 9.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 23 wnioski członków Spółdzielni dotyczące zaległości czynszowych, natomiast jeden skierowano do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 13 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, a także w dwóch przypadkach na nieodłączanie sygnału RTV. W jednym przypadku wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w wyznaczonym terminie,

pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, a także w jednym przypadku na spłatę części zadłużenia w wyznaczonym terminie. Ponadto, w dwóch przypadkach wyrażono też zgodę na odstąpienie od dochodzenia należności z tytułu zadłużenia za użytkowanie lokalu mieszkalnego w związku z udokumentowaniem faktu niezamieszkiwania w lokalu w okresie powstania zadłużenia. Ponadto, w jednym przypadku wyrażono zgodę na podłączenie instalacji ciepłej wody w lokalu mieszkalnym z uwagi na znaczną spłatę zadłużenia.

W związku z zadłużeniem przekraczającym 12 - miesięczny wymiar czynszu oraz w oparciu o opinie Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rady Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana oraz Komisji Społeczno - Mieszkaniowej Rady Nadzorczej GSM, Zarząd GSM postanowił odłączyć w 5 lokalach mieszkalnych instalację ciepłej wody.

Z uwagi na zadłużenie czynszowe, które przekroczyło 2-miesięczny wymiar czynszu, Zarząd GSM wyraził zgodę na rozwiązanie umowy najmu na lokal użytkowy w przypadku nie uregulowania zaległości w wyznaczonym terminie bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego.

Zarząd GSM postanowił wystąpić do Komornika Sądowego z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu mieszkalnego z uwagi na wysokość zadłużenia oraz brak jakichkolwiek wpłat zarówno na poczet zadłużenia jak i opłat bieżących z tytułu użytkowania lokalu. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na przyłączenie się Spółdzielni do toczącej się egzekucji komorniczej ze stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego, a także w jednym przypadku wyraził zgodę na skierowanie do komornika wniosku o egzekucję z nieruchomości należącej do dłużników posiadających w Spółdzielni zadłużenie z tytułu nieregulowania opłat za lokal użytkowy.

Ponadto, Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął Informację na temat windykacji opłat z tytułu kosztów przejazdu i przechodu.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM wyraził zgodę na zamknięcie sezonu grzewczego 2015/2016 oraz wyłączenie dostawy ciepła z OPEC Gdynia na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni z dniem 10.05.2016 r.

Ponadto, Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął Informację na temat działalności społeczno – kulturalnej.

W związku z odbywającym się w roku 2016 Walnym Zgromadzeniem i Zebraniem Osiedlowymi członków Spółdzielni, Zarząd GSM zatwierdził porządek obrad oraz projekty uchwał, które zostaną poddane pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu w roku 2016.

Ponadto, zatwierdzono porządki obrad Zebrań Osiedlowych oraz Zebrania dla członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Gniewskiej 21 i członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali użytkowych mieszczących się w Domu Towarowym „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 w Gdyni.