

Z PRAC ZARZĄDU GSM W CZERWCU 2017 R.

W czerwcu b.r. w dniach 6 i 20 czerwca odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 1, 8, 14, 22 i 29 czerwca. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W czerwcu 2017 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 11 osób, a skreślono z rejestru 29 osób. Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa 1 osoby z uwagi na sprzedaż stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego.

Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę lokalu mieszkalnego nr 40 położonego w budynku przy ul. Chyłońskiej 36 w Gdyni, w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W wyniku dokonanej wyceny Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu z ceną wywoławczą 76.700 zł. Ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej i ogólnopolskiej oraz zostało wywieszane na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach kierownictwa osiedli, zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na portalach internetowych. Przetarg odbędzie się w dniu 01.08.2017 r.

Ponadto, Zarząd GSM zapoznał się z protokołami z przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych: nr 37 w budynku przy ul. Starogardzkiej 13 oraz nr 30 w budynku przy ul. Zamenhofska 3. Komisja przyjęła jedyne oferty cenowe na poszczególne lokale.

W dwóch przypadkach wyrażono zgodę na wydanie lokalu mieszkalnego przed zawarciem aktu notarialnego w sytuacji spełnienia przez oferenta wszystkich wymogów koniecznych do zawarcia aktu notarialnego zgodnie z § 12 ust 7 Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w GSM.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie 11 umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz 2 umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu- garażu. Zawarto 7 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Przetargi

W czerwcu odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- wykonanie modernizacji instalacji wodociągowej p.poż. w budynku Zbożowa 2; wymianę 13 pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach wysokich oraz wymianę 10 pionów w budynkach niskich z zastosowaniem metody „UPONOR PE-Xa” w zasobach Administracji Osiedla Cisowa; wymianę przewodu WLZ zasilającego piętra V-X oraz wymianę obudowy tablicy głównej wraz z aparaturą w budynku Swarzewska 2 i Morska 305; wykonanie remontu rozdzielni zasilającej oświetlenie parkowe oraz wymianę przewodów – Kartuska 39;
- dostawę i montaż wyłazów dachowych w budynkach przy ul. Borowikowa 7, 13, 19, 25, Bzowa 1, 5, Jastrzębia 11, Rydzowa 9 kl. I i II, Żurawia 1 w zasobach AOIV; wykonanie remontu kominów, wentylacyjnych budynków przy ul. Starogardzkiej 8, 10, 12 i Gniewskiej 15;
- wymianę opierzeń blacharskich w budynkach przy ulicy Borowikowa 3, 9, 19 i Rydzowa 9; wykonanie remontu dachu, docieplenia ze styropapy oraz pokrycie papą termozgrzewalną z wymianą obróbek blacharskich w budynku przy ul. Kołłątaja 43-47;
- wykonanie prac malarskich w budynku przy ul. Swarzewskiej 2 wraz z wykonaniem adaptacji pralni na pomieszczenie dla sprzątacza budynku; malowanie klatki schodowej, piwnic i pomieszczeń wspólnych, wymiana stolarki drzwiowej, ułożenie terakoty oraz wymiana grzejników na klatce schodowej w budynku Morska 305, dostawę i montaż lamp LED typu plafon przeznaczonych do oświetlenia klatek schodowych i wejść do budynków przy ul. Wejherowska 51, Swarzewska 2, Morska 293, Helska 11, Rozewska 16, 30, 34, Swarzewska 50 w zasobach AO II; dostawę i montaż stolarki okiennej PCV w lokalach użytkowych Morska 303A i Kartuska 61;
- malowanie elewacji ściany szczytowej od strony północnej w budynkach Rydzowa 1 i Borowikowa 1 oraz malowanie uskołu ściany frontowej od strony północnej budynku Jaśminowa 6; naprawę posadzki balkonów w budynku przy ul. Ujejskiego 27-35; budowę pergoli śmietnikowej przy ul. Lubawskiej 3;
- poszerzenie istniejącego dojazdu do budynku Lubawska 5, wymianę istniejącej nawierzchni drogi ppoż. do budynku Chyłońska 7 oraz wymianę nawierzchni chodnika pomiędzy ulicami Okrzei i Morską na szczycie budynku Okrzei 11-17;

- zbycie nieruchomości gruntowej o pow. 563 m², niezabudowanej położonej w Gdyni przy ul. Grabowo 10.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc lipiec 2017 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania prac polegających na ułożeniu 95 m² chodnika na placu zabaw przy ul. Rydzowej 5, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wraz z montażem rolet zewnętrznych w pawilonie usługowym przy ul. Czeremchowej 2A oraz wykonania instalacji elektrycznej zasilania węzła ciepłego w budynku Morska 197-205 według warunków przyłączenia otrzymanych od Zakładu Energetycznego oraz Opec, a także do wykonania projektu z zakresu architektury krajobrazu na podstawie istniejącej koncepcji zagospodarowania terenu rekreacyjnego na Pustkach Cisowskich. Ponadto, wyrażono zgodę na pokrycie kosztów wymiany w trybie awaryjnym poziomu odcinka instalacji kanalizacyjnej- od studni przed budynkiem do suszarni w budynku Morska 293, a także na pokrycie kosztów naprawy uszkodzonej klapy dymowej w budynku Helska 9.

Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie opracowania dokumentacji projektowej projektu wykonawczego technicznego toalety dla klientów lokalu użytkowego przy ulicy Chyłońskiej 42 wraz z uzgodnieniami. Jednocześnie, wyrażono zgodę na wykonanie i montaż zabudowy wiatrołapu wraz z drzwiami wewnętrznymi z profili PCV oraz demontaż starej istniejącej zabudowy stalowej przy drugich drzwiach wejściowych do przedmiotowego lokalu. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie projektu remontu i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Swarzewskiej 48 wraz z wymaganymi uzgodnieniami.

Zarząd GSM wyraził zgodę na ujęcie w „Rejestrze mieszkań oczekujących na remont” nowo nabytego mieszkania, w którym stwierdzono występowanie w warstwach podłogowych materiałów budowlanych emitujących związki toksyczne. Poprzedni lokator nie był zainteresowany wykonaniem remontu i nastąpiła całkowita rezygnacja i wykreślenie mieszkania z rejestru. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie remontu przedmiotowego mieszkania skażonego związkami toksycznymi we własnym zakresie (pod nadzorem Spółdzielni) z refundacją kosztu remontu w 2018 roku według stawek uzyskanych w przetargu na remonty mieszkań skażonych związkami toksycznymi w 2017 r.

Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął Informację dot. wymiany wodomierzy w mieszkaniach będących w zasobach GSM na dzień 30.04.2017 r., Informacje dot. realizacji

budowy parkingów przy ul. Gniewskiej 11 i ul. Morskiej 301 oraz Informację dot. mieszkań w zasobach Spółdzielni wyposażonych w piece gazowe.

Prace porządkowe, utrzymanie zieleni

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania wycinki 3 szt. drzew na terenie zielonym przy budynku Chyłońska 84-86- (zgodnie z decyzją Urzędu Miasta), wraz z uprzątnięciem terenu, oraz wyfrezowaniem korzeni, wywozem i utylizacją urobku z terenów zielonych AO I oraz podcięcie żywopłotów wraz z wywozem i utylizacją, zgodnie ze sztuka ogrodniczą na terenie administrowanym przez AO II. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zakup i montaż urządzenia zabawowego na plac zabaw usytuowany przy budynku Falista 5, a także wykonanie naprawy ogrodzenia boiska do gry w koszykówkę przy budynku Morska 214.

Najem i dzierżawa

Zarząd GSM postanowił zawrzeć 6 umów o najem 10 lokali użytkowych z przeznaczeniem m.in. na działalność usługową i handlową. Wyrażono zgodę na kontynuację działalności usługowej w wynajmowanym lokalu użytkowym przez nowego najemcę przy jednoczesnym rozwiązaniu umowy najmu z dotychczasowym najemcą na zasadzie porozumienia stron. W związku z zawarciem jednej z umów, Zarząd GSM wyraził też zgodę na dokonanie prac adaptacyjnych w wynajmowanym lokalu oraz korzystanie z placu zabaw usytuowanego przy budynku Gniewska 17. W dwóch przypadkach, w nawiązaniu do pism najemców lokali użytkowych, Zarząd GSM postanowił zwolnić z opłaty w zakresie czynszu najmu na czas przeprowadzania prac adaptacyjnych. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zmianę powierzchni dzierżawionego terenu.

W oparciu o pozytywne opinie odpowiednich Rad Osiedli, Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu:

- działki 2367, (Starogardzka 9, 13, 15; Wejherowska 35, 41) oraz działki 2422, (Gniewska 2-8), celem wymiany istniejącej linii kablowej SN-15 kV nr LK 1318;
- działki 2444 (Gniewska 5, 7, 9, 11) oraz działki 3344 (Morska 291), celem wymiany istniejącej linii kablowej SN-15 kV nr LK1318.
- działek (nieruchomości budynkowych): nr 614 (ul. Ujejskiego 29-35), nr 716 (ul. Ujejskiego 27), nr 717 (ul. Ujejskiego 27), nr 720 (ul. Ujejskiego 27) celem planowanej przez OPEC budowy sieci ciepłowniczej, która umożliwi podłączenie do sieci budynków przy ul. Ujejskiego 27 oraz Ujejskiego 29-35.

W oparciu o negatywną opinię Rady Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Zarząd GSM nie wyraził zgody na czasowe zajęcie działki nr 360 położonej przy

ul. Komandorskiej, celem umieszczenia kabla nn-0.4 kV (16 m) dla zasilenia hotelu przy ul. Komandorskiej 69 od stacji transformatorowej T-2210 „Komandorska” do złącza kablowego. Spółdzielnia zwróciła się do ENERGA- OPERATOR S.A. z prośbą o usunięcie trafostacji zlokalizowanej przy ul. Komandorskiej w Gdyni. W związku z brakiem odpowiedzi na powyższe GSM wypowiedziała dzierżawę terenu przy ul. Komandorskiej.

W oparciu o dokumentację przetargową z posiedzenia Komisji Przetargowej ds. lokali użytkowych na wynajem lokalu użytkowego nr U II/24/25 o pow. 133,04 m² w Gdyni przy ul. Kartuskiej 44A z przeznaczeniem na działalność handlową, usługową lub biurową oraz w związku z tym, że na konkurs ofert nie wpłynęła żadna oferta, Zarząd GSM postanowił wynająć przedmiotowy lokal w trybie naboru „z wolnej ręki” oraz umieścić ogłoszenia na stronie internetowej GSM, na tablicach informacyjnych przy kasach Spółdzielni i w Administracjach Osiedli.

Sprawy inwestycyjne

W nawiązaniu do pism w sprawie zakupu przez Gdynską Spółdzielnię Mieszkaniową dwóch lokali użytkowych położonych w DT „Chylonia” w Gdyni przy ul. Gniewskiej 21, Zarząd GSM postanowił skierować sprawy do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM. Ponadto, Zarząd GSM postanowił przedstawić Radzie Nadzorczej GSM propozycje nabycia działek: nr 1263 o pow. 317 m² i nr 1264 o pow. 533 m², położonych przy ul. Dreszera w Gdyni, a także działki nr 3335 o pow. 4 m², położonej przy ul. Rozewskiej w Gdyni.

W związku z dużą rozbieżnością w wycenach szacunkowych działki nr 372 o pow. 223 m², położonej przy ul. Dembińskiego w Gdyni, Zarząd GSM nie wyraził zgody na cenę zbycia na rzecz Gminy Miasta Gdyni przedmiotowej nieruchomości za kwotę wynikającą z operatu szacunkowego zleconego przez Gminę Miasta Gdyni tj. 65.800 zł netto. Jednocześnie, Zarząd GSM postanowił podtrzymać cenę zbycia wynikającą z operatu szacunkowego zleconego przez Spółdzielnię w kwocie 135.600 zł netto.

Oplaty i koszty

W związku z wezwaniem Gdynskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przez Prezydenta Miasta Gdyni do złożeniem korekt deklaracji podatku od nieruchomości na 2017 r. dot. budynku handlowo-usługowego położonego na działce nr 616 przy ul. Morskiej 122, Zarząd GSM postanowił obciążyć za okres od 01.01.2017 r. 5 właścicieli lokali usytuowanych w ww. budynku dzierżawiących od Spółdzielni teren działki opłatą z tyt. podatku od nieruchomości od budynków lub ich części, według rocznej stawki 22,66 zł/m²

p.u. wynikającej z Uchwały Nr XXV/609/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 26.10.2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Miasta Gdyni.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 10 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych. W 6 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Ponadto, w jednym przypadku wyrażono zgodę na wstrzymanie działań windykacyjnych oraz na spłatę całkowitego zadłużenia w ratach, pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych.

Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV w 16 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie, a także w dwóch przypadkach na wszczęcie egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Ponadto, Zarząd GSM zapoznał się z Analizą zaległości czynszowych za I kwartał 2017 r.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął projekt Sprawozdania z działalności gospodarczo- finansowej GSM za I kwartał 2017 r., a także zatwierdził Plan pracy Zarządu GSM na III kwartał 2017 r.

W ramach działalności Klubu Osiedlowego przy ul. Rozewskiej 1 zaplanowano m.in. koncert zespołu Greentower pt. „Gdy w sercu muzyka Gra”.