

Z PRAC ZARZĄDU GSM W LIPCU 2017 R.

W lipcu b.r. w dniach 4 i 18 lipca odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach 20 i 24 lipca. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W lipcu 2017 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 18 osób, a skreślono z rejestru 27 osób. W dwóch przypadkach wyrażono zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni na podstawie § 17 ust. 4 Statutu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni po rozpatrzeniu prośby najemcy lokalu mieszkalnego wyraził zgodę na przedłużenie umowy najmu na okres trzech lat.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie 3 umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Zawarto 5 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Przetargi

W lipcu odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- malowanie klatek schodowych, korytarzy piwnic, pomieszczeń wspólnego użytku, położenie terakoty na parterze, dostawa i wymiana stolarki drzwiowej do korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku, dzwonek do mieszkań w budynku przy ul. Wejherowskiej 51 i Chyłońskiej 113; malowanie klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń wspólnych, wymiana stolarki drzwiowej, ułożenie terakoty, modernizację pomieszczenia socjalnego dla sprzątacza oraz wymiana grzejników na klatce schodowej w budynkach Morska 299 i Morska 293; wykonanie nowej struktury na ścianach klatek schodowych metodą natryskową, malowanie farbą emulsyjną sufitów, malowanie ścian i sufitów w piwnicach w budynku Morska 218 A i B; wykonanie remontu kapitalnego dźwigu osobowego w budynku Janowska 3 kl. D; wykonanie i montaż klapy oddymiającej w budynku przy ul. Chyłońskiej 11 i Rozewskiej 34;
- wykonanie remontu węzła cieplnego w związku z przebudową sieci ciepłowniczej w budynku Morska 197-205; wykonanie przebudowy instalacji hydrantowej ppoż. w części mieszkalnej budynku Gniewska 21 – I etap; wymianę instalacji poziomej zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Zamenhofska 3 w technologii systemu instalacyjnego KAN-therm PP-R z polipropylenu zgrzewanych; wymianę instalacji poziomej zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Chyłońska 95-109 kl. I-IV

w technologii rur PP-R zgrzewanych zgodnie z projektem; wymianę 3 pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Starogardzka 10 w technologii rur PE-Xc; rozbudowę systemu zdalnego odczytu wodomierzy wraz z dostawą i wymianą wodomierzy w zasobach Spółdzielni dot. Administracji Osiedla Pustki Cisowskie.

- wykonanie remontu części dachu pawilonu Helska 8; wykonanie prac dekarских na dachach budynków przy ulicy Wiklinowa 4, Chabrowa 62, 64, Żurawia 1, Sępia 5, Czeremchowa 4, Sokola 4, Borowikowa 3, Rydzowa 1, Berberysowa 8; wykonanie remontu dachu w pawilonie Chyłońska 217 – lokal użytkowy U III/23 oraz wykonanie remontu elewacji Zbożowa 17 – lokal użytkowy U III/30; zerwanie istniejącego docieplenia ścian szczytowych budynków przy ul. Chyłońskiej 299 kl. I i II i Chyłońskiej 279 kl. I i II, wykonanie nowego docieplenia metodą „lekką mokrą” (styropian gr. 12 cm); wykonanie remontu rozdzielni zasilającej oświetlenie parkowe oraz wymiana przewodu zasilającego oświetlenia parkowego – Morska 305;
- wymianę nawierzchni chodników przy ul. Kcyńskiej 5, 7, 7A i Morskiej 214; wymianę nawierzchni istniejącego placu z miejscami postojowymi dla samochodów na nawierzchnię z trylinki przy budynku Starogardzka 9, wymianę nawierzchni chodnika przy Chyłońskiej 58A oraz wymianę nawierzchni chodnika pomiędzy targowiskiem a budynkiem Chyłońska 36; wymianę nawierzchni istniejących dojsć do klatek schodowych na nawierzchnię z płyt betonowych 35x35 przed budynkiem przy ul. Orzeszkowej 14 i 18-20 oraz Ujejskiego 27, 29-35; wymianę nawierzchni chodników przy ul. Chyłońskiej 209 i 213; wymianę nawierzchni chodników na płytki betonowe 35x35x5 przy ul. Janowskiej 3 kl. VI – szczyt, przy ul. Chyłońskiej 265 chodnik, schody od strony balkonów i teren pod trzepak – od strony kl. IV oraz utwardzenie terenu z płyt MEBA przy ul. Owsianej 9 na przeciw kl. II; wymianę kanalizacji deszczowej przy ul. Chyłońskiej 265;

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc sierpień 2017 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania remontu mieszkania w budynku ul. Helska 22-28 oraz wykonania docieplenia ściany frontowej w lokalu użytkowym przy ul. Czeremchowej 2A. Ponadto, w trybie awaryjnym Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wymianę rozdzielnicę głównej wraz z obudową, znajdującej się na klatce schodowej budynku przy ul. Morskiej 199, ze względu na jej zły stan techniczny. Zgodnie z warunkami ENERGA, z rozdzielnicę zostanie podłączone zasilanie nowo zaprojektowanego węzła cieplnego.

W oparciu o sprawozdanie z badania przejętego przez Spółdzielnię mieszkania przy ul. Lubawskiej, stwierdzającego zastosowanie w warstwach podłogowych materiałów budowlanych emitujących związku toksyczne, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie remontu przedmiotowego mieszkania w trybie awaryjnym oraz zawarcie aneksu do umowy na remonty mieszkań toksycznych, dotyczącego zwiększenia zakresu prac o remont ww. mieszkania.

Najem i dzierżawa

W oparciu o dokumentację konkursową na wynajem lokali użytkowych Zarząd Spółdzielni przyjął ofertę na wynajęcie lokalu użytkowego nr ew. U II/1A przy ul. Gniewskiej nr 13 i postanowił zawrzeć umowę o najem na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na gabinet rehabilitacji dzieci. Ponadto, zawarto 3 umowy o najem 4 lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność magazynową i usługową oraz przyjęto 3 wypowiedzenia umowy o najem z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zarząd GSM wyraził też zgodę na przedłużenie dwóch umów o najem lokali użytkowych oraz na dzierżawę miejsca pod reklamę na ogrodzeniu parkingu przy skrzyżowaniu ulic Kartuskiej i Gniewskiej, a także na zmianę stron umowy dzierżawy terenu przy ul. Kartuskiej 46 w Gdyni w związku ze sprzedażą.

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu działki nr 2157 (Zbożowa 5, 7, 13) celem wykonania infrastruktury telekomunikacyjnej do budynków przy ul. Zbożowej 59 i 61.

Oplaty i koszty

Zarząd GSM postanowił sfinansować z wolnych środków funduszu zasobowego przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności gruntu 6 lokali mieszkalnych w najmie (dot. nieruchomości: Helska 22-28 oraz Kartuska 45-59).

W związku z zakończeniem procedury przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 960, zabudowaną budynkiem mieszkalnym Janowska 3, Zarząd GSM zatwierdził ostateczne koszty przekształcenia.

W oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej GSM dot. wypłaty kwot wynikających z udziału w części odszkodowania przypadającego na Spółdzielnię z tytułu przejęcia przez Gminę Miasta Gdyni działki nr 2269/1 położonej przy ul. Gniewskiej 21, Zarząd GSM wyraził zgodę, aby kwota odszkodowania za przejęcie powyższej działki, ustalona w oparciu o operat szacunkowy zlecony przez Urząd Miasta Gdyni, zawarta w Decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr 19/2017 z dnia 28.03.2017 r., w przypadku mieszkań i lokali zadłużonych

została zaliczona na poczet zadłużenia. Działka nr 2269/1 przejęta została w oparciu o decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Gdyni Nr RAAI.6740.68.2015.AW-502/ulica z dnia 18 maja 2015 r o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa ulicy Kartuskiej na odcinku od ul. Chylońskiej do ul. Jaskółczej wraz z budową ścieżki rowerowej oraz przebudową infrastruktury technicznej drogi”.

W oparciu o złożone oferty cenowe na podział nieruchomości stanowiących działki nr 3467 i 3246 położone przy ul. Swarzewskiej i Kartuskiej w Gdyni, Zarząd GSM zatwierdził ofertę firmy która zaoferowała najniższą cenę za prace podziałowe.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 15 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast 1 wniosek Zarząd GSM postanowił skierować do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 6 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych. Ponadto, w pięciu przypadkach wyrażono zgodę na wstrzymanie działań windykacyjnych oraz na spłatę całkowitego zadłużenia w wyznaczonym terminie, pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych.

Z uwagi na zadłużenie czynszowe, które przekroczyło 2-miesięczny wymiar czynszu Zarząd GSM postanowił rozwiązać dwie umowy o najem lokali użytkowych położonych w DT „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 w Gdyni. W przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie umowy najmu na ww. lokale użytkowe zostaną rozwiązane z dniem 31.08.2017 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na wszczęcie egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął Informację o działalności Spółdzielni w zakresie obrony cywilnej, a także zapoznał się z Analizą gospodarki magazynowej w Administracjach Osiedli i Zespole ds. Administrowania Budynkiem Gniewska 21 według stanu na dzień 30.06.2017 r.

Zarząd Spółdzielni zachęca do poparcia inicjatywy dot. budowy nowoczesnej siłowni zewnętrznej oraz zestawu drążków do ćwiczeń w Gdyni przy ul. Borowikowej w związku z udziałem projektu w konkursie na budżet obywatelski 2017 dla Dzielnicy Pustki Cisowskie-Demptowo.