

Z PRAC ZARZĄDU GSM W MARCU I KWIETNIU 2018 R.

W dniach 13 i 27 marca oraz 10 i 24 kwietnia odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd Spółdzielni odbył posiedzenia w dniach: 1, 2, 5, 6, 15 i 22 marca, a także 1, 4, 12, 16, 17 i 26 kwietnia. Na posiedzeniach tych Zarząd GSM podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W marcu i kwietniu 2018 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 49 osób, a skreślono z rejestru 16 osób.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się z protokołami przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych:

- nr 47 w budynku przy ul. Zamenhofa 3 w Gdyni, który był przedmiotem przetargu. Spośród dziewięciu złożonych ofert Komisja wybrała jako najkorzystniejszą cenowo ofertę;
- nr 32 w budynku przy ul. Kcyńskiej 8 w Gdyni, który był przedmiotem przetargu. Spośród czternastu złożonych ofert Komisja wybrała jako najkorzystniejszą cenowo ofertę.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni postanowił zawrzeć dwie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz siedem umów o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Zarząd GSM postanowił również zawrzeć umowę najmu na jeden lokal mieszkalny.

W dwóch przypadkach Zarząd GSM wyraził zgodę na przedłużenie terminu wpłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy zaoferowaną ceną, a wniesionymi środkami finansowymi, w związku z wygraniem przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

W oparciu o liczne wnioski mieszkańców oraz zakończone postępowania spadkowe, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przeprowadzenie sondażu dotyczącego przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu w nieruchomości budynkowej obejmującej budynki przy ul. CHYŁOŃSKIEJ 84-86, oraz przy ul. CHYŁOŃSKIEJ 90-92. W powyższej nieruchomości przeprowadzono 2 sondaże: 03.2005 r. gdzie osiągnięto

44,57% chętnych na poniesienie kosztów przekształcenia oraz 03.2011 r. gdzie osiągnięto 53% chętnych na poniesienie kosztów przekształcenia.

Ponadto Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przeprowadzenie ponownych sondaży, dotyczących przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu, w tych nieruchomościach budynkowych, w których w dotychczasowych sondażach nie osiągnięto wymaganego procentu, t.j. 70%, chętnych na poniesienie kosztów przekształcenia, a w których nie trwają postępowania spadkowe.

Zarząd GSM zapoznał się i przyjął Informację nt. rozdysponowania lokali mieszkalnych z odzysku w roku 2017.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni zapoznał się oraz zatwierdził Informację nt. mieszkań socjalnych w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przetargi

W marcu i kwietniu odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- wykonanie przebudowy pomieszczeń w budynku GSM przy ul. Rozewskiej 1 w Gdyni;
- określenie stawki za wykonanie badania i pomiaru zanieczyszczenia powietrza substancjami chemicznymi w 1 pomieszczeniu;
- dostawę i montaż wyłazów dachowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Berbersowej 4, Berbersowej 7, Borowikowej 15, Borowikowej 21, Bzowej 3, Czeremchowej 3, Jastrzębiej 1, Jastrzębiej 2, Jeżynowej 3, Sępiej 11 w zasobach AO IV;
- budowę miejsc postojowych przy ul. Młyńskiej 25 wraz z infrastrukturą – II etap;
- malowanie klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. Sokolej 4, Borowikowej 19, Borowikowej 23, Borowikowej 25, Rydzowej 13, Jeżynowej 2, malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Chylońskiej 51;
- roboty dekarские w budynkach przy ul. Berbersowej 1, Berbersowej 2, Berbersowej 4 oraz przy ul. Sępiej 11 i Sępiej 17;
- dostawę i montaż 392 szt. lamp LED typu "plafon" do oświetlenia klatek schodowych, 28 szt. lamp LED typu "kanałowa" do oświetlenia korytarzy piwnicznych, 33 szt. lamp LED typu plafon do oświetlenia zewnętrznego - dwustrumieniowego przed klatkami schodowymi w zasobach AO I; dostawę i montaż 116 szt. lamp LED typu

plafon do oświetlenia kl. schodowych, oraz 21 szt. do oświetlenia terenu zewnętrznego w zasobach AO IV; dostawę i montaż 164 szt. lamp LED typu plafon przeznaczonych do oświetlenia klatek schodowych w budynkach mieszkalnych, oraz dostawę i montaż 4 szt. energooszczędnych opraw parkowych LED przeznaczonych do oświetlenia terenu zewnętrznego w zasobach AO II;

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiące kwiecień i maj 2018 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- częściowego remontu lokalu użytkowego nr U II/6 w pawilonie Gniewska 13;
- ekspertyzy technicznej dot. konstrukcji 2-ch płyt balkonowych dwóch mieszkań w budynku przy ul. Południowej 2 w Gdyni, po pożarze w jednym z mieszkań oraz sporządzenie stosownej dokumentacji technicznej z orzeczeniem uprawnionego rzeczoznawcy ds. konstrukcji budowlanych;
- wykonanie robót sanitarnych w związku z przebudową pomieszczeń w budynku GSM przy ul. Rozewskiej 1;
- projektu koncepcyjnego na budowę parkingu dla pojazdów osobowych przy ul. Chyłońskiej 249;
- projektu wymiany docieplenia, kolorystyki elewacji północnej (szczytowej od strony ul. Kartuskiej) budynku przy ul. Gniewskiej 21 w Gdyni, wraz z charakterystyka energetyczną i uzgodnieniami p.poż.
- cięcie sanitarnych i technicznych 5 szt. drzew rosnących na terenie zielonym przy nieruchomościach: Lubawska 13 – 2 szt., Lubawska 10 – 1 szt., Starogardzka 13 - 2 szt. w zakres prac wchodzi również uporządkowanie terenu, wywóz i utylizacja urobku; usunięcie 1 szt. drzewa (suchego świerku) rosnącego na terenie zielonym przy nieruchomości Kordeckiego 12 zgodnie z decyzją ROK. 6131.4 2018. NW z dnia 05.03.2018 r., w zakres prac wchodzi również uporządkowanie terenu, wywóz i utylizacja urobku;
- likwidacji 4 świetlików betonowych w chodniku przy północnej ścianie pawilonu Rozewska 1, z zachowaniem wentylacji piwnicy pod Klubem Osiedlowym i wymianą nawierzchni tego chodnika;
- malowania stołówki pracowniczej w pawilonie Chyłońska 58A w zakresie:

- malowanie sufitu i ścian f. emulsyjną
- malowanie lamperii na ścianie f. olejną
- malowanie drzwi wejściowych do stołówki farbą olejną;
- uzupełnienia ubytków w nawierzchni asfaltowej wewnątrzosiedlowej ul. Południowa 2 i Chyłońskiej 177 w ilości 60,00 m²
- wykonania i zamontowania bramy dwuskrzydłowej z napędem elektrycznym do wjazdu na parking osiedlowy wraz z furtką przy ul. Zbożowej 2 w Gdyni

Ponadto Zarząd GSM wyraził zgodę na zmianę terminu zakończenia robót z dnia 16.04.2018 r. na 27.04.2018 r. z uwagi na zmianę lokalizacji grzejników i ich parametrów z C33 300/1200 na C22 900/500 i wydajności 1.200 wat każdy oraz konieczności wykonania nowych rur przyłącznych do grzejników w pawilonie Helska 8.

Zarząd GSM postanowił zawrzeć umowę na malowanie w trybie awaryjnym, po pożarze, klatki D budynku przy ulicy Południowej 2. Ponadto Administracja Osiedla wystąpiła do Firmy ubezpieczeniowej o uzyskanie odszkodowania.

W związku z przejęciem przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego nr 38 przy ul. Kartuskiej 46A, po wykonaniu badania warstw podłogowych pod względem toksyczności, Zarząd GSM wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu w przedmiotowym mieszkaniu w roku 2018.

Ponadto, na podstawie protokołów kontroli technicznej dźwigów osobowych, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie naprawy dźwigu osobowego w klatce F w części mieszkalnej budynku Gniewska 21 polegającej na wymianie szyby drzwi na 3 piętrze.

W związku z koniecznością naprawy wylewki betonowej w mieszkaniu przy ul. Chyłońskiej 199, remontowanym pod względem toksyczności, Zarząd GSM wyraził zgodę na przedłużenie o 1 miesiąc terminu przekazania mieszkania zastępczego.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się oraz przyjął Informacje o aktualnych pracach remontowych wykonywanych na elewacjach budynków, związanych z dociepleniem, a także zapoznał się oraz przyjął Sprawozdanie z wykonania planu remontów za 2017 r.

Najem i dzierżawa

Zarząd GSM postanowił zawrzeć 5 umów najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność biurową, handlową i usługową. W 2 przypadkach przedłużono umowy o najem lokali użytkowych, a także w 2 przypadkach Zarząd Spółdzielni

przyjął wypowiedzenia umów najmu. Ponadto w jednym przypadku Zarząd GSM wyraził zgodę na podnajem części lokalu.

Zarząd Spółdzielni postanowił rozwiązać jedną umowę o najem lokalu użytkowego na zasadzie porozumienia stron, a zawrzeć z tym samym najemcą umowę o najem innego lokalu użytkowego położonego w łączniku DT „Chylonia” w Gdyni przy ul. Gniewskiej 21.

W związku z występującymi zaległościami w płatnościach z tytułu zawartych umów dzierżawy pod ustawione automaty usytuowane na pasażu Domu Towarowego „Chylonia”, Zarząd GSM wyraził zgodę na rozwiązanie umów: z dnia 01.09.2017 r. – automat z kawą oraz z 11.03.2013 r. - automat ze słodyczami.

Ponadto Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przedłużeniu umowy dzierżawy terenu pod garaż przy ul. Legionów 44-50 w Gdyni.

W oparciu o uzasadniony wniosek najemcy jednego lokalu użytkowego Zarząd GSM postanowił udzielić bonifikaty w zakresie opłaty czynszu najmu.

Zarząd GSM postanowił przekazać jedną sprawę dotyczącą obniżenia czynszu do zaopiniowania przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

Oplaty i koszty

Zarząd GSM wyraził zgodę na zdjęcie z dniem 01.05.2018 r. z wymiaru opłat w zasobach Gdynskiej Spółdzielni Mieszkaniowej składnika „opłata zmienna za centralne ogrzewanie”.

W oparciu o Decyzję Nr 65/2018 wydaną dnia 27.03.2018 r przez Prezydenta Miasta Gdyni, Zarząd GSM zatwierdził kwotę odszkodowania przypadającą Gdynskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni z tytułu udziału w działce nr 262/1, o powierzchni 0,0727 ha (wydzielonej z działki nr 262) położonej przy ul. Ramuła 38 w Gdyni, przejętej przez Gminę Miasta Gdyni na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 02.08.2016 r. Nr RAA.6740.134.2016.AW-565/ulica o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. *„Rozbudowa ulicy Komierowskiego, Opata Hackiego, Zamenhofs i Św. Mikołaja”*. Jednocześnie Zarząd GSM postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej Gdynskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o podjęcie Uchwały wyrażającej zgodę na wypłatę odszkodowania mieszkańcom, którzy na dzień 02.08.2016 r, tj. na dzień wydania przez Prezydenta Miasta Gdyni decyzji Nr RAA.6740.134.2016.AW-565/ulica o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. *„Rozbudowa ulicy Komierowskiego, Opata Hackiego, Zamenhofs i Św. Mikołaja”* nie przenieśli lokali na odrębną własność, a posiadającym tytuł

prawny – spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokali w nieruchomości przy ul. Ramułka 38. Mieszkańcy nieruchomości przy ul. *Ramułka 38*, którzy na dzień wydania powyższej decyzji przenieśli własność lokali na odrębną własność, otrzymają odszkodowanie od Gminy Miasta Gdyni, zgodnie z posiadanymi udziałami.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 42 wnioski członków Spółdzielni dotyczące zaległości czynszowych, natomiast 4 wnioski Zarząd Spółdzielni skierował do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 16 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, w tym w jednym przypadku wyrażono również zgodę na zawieszenie egzekucji komorniczej. W dwóch przypadkach wyrażono też zgodę na spłatę w ratach niedopłaty wynikającej z rozliczenia zużycia wody. W jednym przypadku wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia bez kosztów sądowych w wyznaczonym terminie.

Zarząd GSM nie wyraził zgody na spłatę całkowitego zadłużenia w ratach w 13 przypadkach.

W oparciu o opinię Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rady Osiedla Cisowa, Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV w 18 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie. W jednym przypadku wyrażono zgodę na nieodłączanie sygnału RTV pod warunkiem spłaty zadłużenia w ratach oraz terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych. Ponadto, w oparciu o opinię Komisji Rady Osiedla Cisowa ds. zadłużeń czynszowych, Zarząd GSM postanowił odłączyć w 4 lokalach mieszkalnych instalację ciepłej wody, w związku z zadłużeniem przekraczającym 12 - miesięczny wymiar czynszu.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wpisanie 19 osób do Krajowego Rejestru Długów w przypadku nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie.

Ponadto Zarząd GSM w dwóch przypadkach wyraził zgodę na wszczęcie egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w jednym przypadku na przyłączenie do toczącej się egzekucji komorniczej z nieruchomości stanowiącej odrębną własność. W dwóch przypadkach wyrażono zgodę na wstrzymanie działań windykacyjnych pod warunkiem spłaty całości zadłużenia, natomiast w jednym przypadku nie wyrażono zgody na zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

Działalność społeczno- kulturalna

Zarząd Spółdzielni zapoznał się i przyjął informację nt. działalności społeczno-kulturalnej Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM zapoznał się ze Sprawozdaniem Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017, w ocenie Biegłego Rewidenta nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po roku badanym.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni zapoznał się i przyjął Informację uzupełniającą dot. wykonania poleceń zawartych w Zarządzeniach Wewnętrznych wydanych przez Zarząd GSM oraz projekt Planu gospodarczo - finansowego GSM na rok 2018.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania nowej, aktualnej Instrukcji Bezpieczeństwa Przeciwpożarowego dla Domu Towarowego Chylonia.

Zarząd Spółdzielni postanowił wypowiedzieć firmie sprzątającej, umowę dotyczącą obsługi nieruchomości na terenie Administracji Osiedla Chylonia (ul. Kartuska 46, Helska 13-19) w związku z nienależytym sprzątnięciem klatek schodowych i terenów zewnętrznych przed wyżej wymienionymi nieruchomościami oraz brakiem stałej obsługi.

Na podstawie ustaleń z przedstawicielami użytkowników, właścicieli i najemców lokali użytkowych Domu Towarowego „CHYLONIA”, Zarząd GSM zatwierdził propozycje godzin w niedzielę handlową przedsięwziętą tj. dnia 25.03.2018 r. (niedziela) od godz. 10⁰⁰ do godz. 16⁰⁰, natomiast dla pracowników Zespołu ds. Administrowania Budynkiem Gn- 21, od godz. 9⁰⁰ do godz. 17⁰⁰.

Zarząd Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o art. 39 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz § 95 pkt. 1 Statutu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podjął decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni w następujących częściach i terminach:

I część Walnego Zgromadzenia dla Osiedla Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana w dniu 10.05.2018 r.

II część Walnego Zgromadzenia dla Osiedla Chylonia i budynku Gniewska 21 w dniu 14.05.2018 r.

III część Walnego Zgromadzenia dla Osiedla Pustki Cisowskie w dniu 17.05.2018 r.

IV część Walnego Zgromadzenia dla Osiedla Cisowa w dniu 21.05.2018 r.

Zgodnie z § 106 pkt. 1 Statutu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Kolegium Walnego Zgromadzenia Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni odbędzie się w dniu 28.05.2018 r.

W związku z odbywającym się w roku 2018 Walnym Zgromadzeniem Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni, Zarząd GSM zatwierdził porządek obrad Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, które zostaną poddane pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu w roku 2018 oraz listy pracowników Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu GSM w roku 2018.

Ponadto po zapoznaniu się z treścią przemówienia Prezesa Zarządu Spółdzielni na Walne Zgromadzenie Członków Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni w roku 2018, Zarząd GSM zaakceptował treść przedmiotowego wystąpienia.

Zarząd GSM, po zapoznaniu się z opinią Kancelarii Adwokackiej obsługującej Spółdzielnię, postanowił nie zamieszczać w porządku obrad Walnego Zgromadzenia pięciu projektów uchwał zgłoszonych w trybie § 96 ust. 2 Statutu GSM przez członków Spółdzielni w dniu 24.04.2018 r., z przyczyn formalnych oraz z uwagi na sprawy niemieszczące się w kompetencji Walnego Zgromadzenia.