

Z PRAC ZARZĄDU GSM W SIERPNIU 2018 R.

W dniach 14 i 28 sierpnia odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd Spółdzielni odbył posiedzenia w dniach: 1, 2, 8, 10, oraz 21 sierpnia 2018 r.

Na posiedzeniach tych Zarząd GSM podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

W sierpniu 2018 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 24 osoby, a skreślono z rejestru 17 osób.

Zarząd Spółdzielni postanowił zawrzeć jedną umowę na podstawie art. 17¹⁴ ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018, poz. 845 tekst jednolity), o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Działając w oparciu o art. 691 Kodeksu Cywilnego i przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Zarząd Spółdzielni postanowił zawrzeć jedną umowę najmu na lokal mieszkalny na czas oznaczony tj. na okres jednego roku.

W oparciu o pismo lokatora, Zarząd GSM wyraził zgodę na przeprowadzenie badań pomiaru hałasu w jednym lokalu mieszkalnym przy ulicy Okrzei 2.

Ponadto Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ujęcie w „Rejestrze mieszkań toksycznych oczekujących na remont” dwóch lokali mieszkalnych. Przedmiotowe lokale mieszkalne zostały zbadane 19.07.2018 roku. Badanie wykazało występowanie w warstwach podłogowych materiałów budowlanych emitujących związki toksyczne.

Zarząd Spółdzielni postanowił określić termin ważności wydawanych przez Dział Mieszkaniowy GSM zaświadczeń potwierdzających członkostwo w Spółdzielni oraz tytuł prawny do lokalu na 21 dni od daty wystawienia zaświadczenia.

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w oparciu o nowelizację Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Zarząd GSM wyraził zgodę na przeprowadzenie ponownych sondaży dotyczących przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu w niżej wymienionych nieruchomościach.

1. KARTUSKA 30-44
2. LUBAWSKA 11
3. ŻOŁNIERZY I ARMII WP 4
4. SWARZEWSKA 52
5. SWARZEWSKA 56
6. KORDECKIEGO 12, 14 + garaże

Uzasadnienie:

Zgodnie z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni Nr 24 z dnia 07.05.2004 r, wszczęcie procedury przekształcenia prawa do gruntu następuje w tych nieruchomościach, w których zmianą formy władania gruntem zainteresowanych jest co najmniej 70% członków Spółdzielni z danej nieruchomości.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, a tym samym w nowych sondażach zmieni się ilość członków Spółdzielni uprawnionych do wzięcia udziału w sondażu.

Przetargi

W lipcu 2018 r. odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- naprawę elewacji ściany szczytowej budynku przy ul. Wiejskiej 22-28.
- malowanie klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. Swarzewskiej 48.
- wykonanie pomiarów ochronnych oraz ocena stanu technicznego instalacji i urządzeń elektrycznych w 284 mieszkaniach, 16 pralniach, w lokalu własnym Jastrzębia 9, w pawilonie użytkowym Czeremchowa 2A w zasobach Administracji Osiedla Pustki Cisowskie.

- na wykonanie od strony podwórka drogi dojazdowej do pergoli śmietnikowej z nawierzchni „trylinki” oraz utwardzenie pozostałej części placu płytami „MEBA” przy ul. Legionów 44-50.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- prac na terenie garaży Sępia 8, w zasobach Administracji Osiedla Pustki Cisowskie, polegających na:
 - czyszczeniu filtra separatora,
 - utylizacji cieczy ropopochodnej,
 - czyszczeniu osadnika.
- usunięcia drzew oraz cięcie sanitarnych drzew i krzewów na terenie Administracji Osiedla Chylonia wraz z utylizacją urobku oraz posprzątaniami terenu.
- przycięcia żywopłotów w ilości 2514,00 mb z niezwłocznym wywiezieniem i utylizacją obciętych odrostów w zasobach Administracji Osiedla Cisowa.
- wymiany pustaków szklanych w budynku przy ul. Zbożowej 4 kl. II – galeria.
- przeniesienia wyłączników windy w bud. przy ul. Janowskiej 3 (6 klatek na parterach) w zasobach Administracji Osiedla Cisowa.
- remontu sali nr 8 siedziby Zarządu GSM, przy ulicy Helskiej 8.

Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie w trybie awaryjnym:

- wymiany jednego pionu instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji w systemie Uponor PEXa w budynku mieszkalnym przy ul. Ramuła 38, w zasobach Administracji Osiedla Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana.

Nadto Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na zakup wraz z montażem urządzenia zabawowego, tj. huśtawki wahadłowej podwójnej z siedziskami dla mniejszych dzieci o konstrukcji stalowej, na plac zabaw w Gdyni przy ul. Kcyńskiej 3 w zasobach Administracji Osiedla Cisowa. Dotychczasowa huśtawka o konstrukcji drewnianej została

zdemontowana ze względu na zły stan techniczny, stwarzający zagrożenie bezpieczeństwa dla użytkowników.

W związku z prośbą mieszkańców budynku Chyłońska 51 w Gdyni, Zarząd GSM wyraził zgodę na montaż na klatce schodowej w/w budynku, piętro XI (galeria) klamek z zabezpieczeniem ograniczającym otwieranie okien. Prace polegają na demontażu 14 szt. klamek okiennych i montażu klamek z zamkiem ograniczającym otwieranie skrzydeł okiennych pozostawiając funkcję uchylną.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził sprawozdanie z realizacji planu remontów i konserwacji za pierwsze półrocze 2018 r.

Najem i dzierżawa

W dwóch przypadkach, w oparciu o pisma najemców, Zarząd GSM postanowił rozwiązać umowy najmu lokali użytkowych z dotychczasowymi najemcami na zasadzie porozumienia stron oraz zawrzeć umowy najmu na przedmiotowe lokale użytkowe z nowymi najemcami na czas nieoznaczony.

W nawiązaniu do pisma najemcy lokalu użytkowego, Zarząd Spółdzielni postanowił przyjąć wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na dzień 30.11.2018 r. oraz nie wyraził zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia do dwóch miesięcy.

W oparciu o protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej ds. lokali użytkowych GSM z dnia 27.08.2018 r. dotyczący konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego nr ew. U I/13 o powierzchni 115,14 m² przy ul. Warszawskiej 39 w Gdyni, ogłoszony w „Gazecie Wyborczej” w dniu 13.08.2018 r., z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, usługową lub handlową oraz w związku z tym, że na konkurs ofert nie wpłynęła żadna oferta, Zarząd GSM wyraził zgodę na wynajęcie lokalu w trybie naboru „z wolnej ręki”, umieszczenie ogłoszenia o wynajmie na stronie internetowej GSM oraz na tablicach informacyjnych przy kasach Spółdzielni i w Administracjach Osiedli.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na skrócenie terminu umowy dzierżawy terenu. Przedmiotem umowy jest grunt niezabudowany o pow. 10 m², przy ul. Okrzei 1 – 5, przeznaczony na prowadzenie handlu obwoźnego tj. sprzedaż owoców i warzyw.

Zarząd GSM wyraził zgodę na wprowadzenie aneksu do umowy dzierżawy w części dotyczącej terminu zawarcia umowy (§ 9) tj. przedłużenie jej zawarcia na kolejne 5 lat, dot. bankomatu zlokalizowanego przy narożnym filarze DT „Chylonia” od str. ul. Kartuskiej-Morskiej (obok marketu Delikatesy Centrum).

Zadłużenia czynszowe

W sierpniu 2018 r. rozpatrzono 7 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych. W czterech przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych, w jednym przypadku wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w określonym terminie oraz na wstrzymanie przekazania sprawy zadłużenia na drogę sądową, w związku z podjęciem działań w celu sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Zarząd GSM nie wyraził zgody na spłatę zadłużenia w proponowanym procencie miesięcznego wymiaru opłat oraz podłączenie ciepłej wody w jednym przypadku, a także w jednym przypadku Zarząd Spółdzielni nie wyraził zgody na proponowane umorzenie zadłużenia.

Nadto Zarząd GSM postanowił o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji komorniczej z nieruchomości stanowiącej odrębną własność w jednym przypadku oraz w dwóch przypadkach o przyłączeniu się do toczącej się egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Sprawy organizacyjne

W związku z opinią GIODO z dnia 09.10.2014 r. oraz z wejściem w życie przepisów RODO, Zarząd GSM zlecił dokonanie rozeznania w sprawie zmiany sygnału z kamer monitorujących dostarczanego do gniazd telewizyjnych w lokalach mieszkalnych, które umieszczone są przed wejściami do klatek schodowych (A-H) w budynku przy ul. Gniewskiej

21 ze stałego sygnału na sygnał dostarczany do gniazd telewizyjnych w momencie wywołania domofonu.

Jednocześnie Zarząd Spółdzielni postanowił o przeprowadzeniu rozmów z przedstawicielami MULTIMEDIA POLSKA S.A. w sprawie zmiany opłaty za sygnał z kamer monitorujących dostarczany do gniazd telewizyjnych w lokalach mieszkalnych, które umieszczone są przed wejściami do klatek schodowych (A-H) w budynku przy ul. Gniewskiej 21.

Na wniosek Komisji Zakładowej NSZZ „Solidarność” przy Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd GSM postanowił skrócić o 1 godzinę czas pracy w dniach 1, 2, 8, 9 oraz 10 sierpnia 2018 roku z powodu utrzymującej się wysokiej temperatury powietrza w pomieszczeniach pracowniczych.

Ponadto Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził „Analizę zużycia ciepła w wyniku realizacji dociepleń stropodachów”, a także „Informację dotyczącą niewykorzystanych urlopów wypoczynkowych za 2017 rok”.

(KB)