

Z PRAC ZARZĄDU GSM W KWIETNIU 2019 R.

W dniach 2, 16 i 30 kwietnia odbyły się posiedzenia wynikające z planu pracy Zarządu GSM. Dodatkowo, celem omówienia spraw bieżących, Zarząd GSM odbył posiedzenia w dniach: 8, 10, 11, 18 i 24 kwietnia. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W kwietniu 2019 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 44 osoby, a skreślono z rejestru 17 osób.

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Kartuskiej 46A. Przetarg odbył się w dniu 10.05.2019 r.

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na ogłoszenie przetargu ofertowego nieograniczonego na najem lokalu mieszkalnego przy ul. Chyłońskiej 80 w Gdyni.

Zarząd GSM postanowił też zawrzeć umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zawarto 9 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przedłużono 1 umowę najmu lokalu mieszkalnego.

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

Przetargi

W kwietniu odbyły się zatwierdzone przetargi na:

- określenie stawki za wykonanie badania i pomiaru zanieczyszczenia powietrza substancjami chemicznymi w 1 pomieszczeniu;
- wykonanie prac malarskich, modernizację części socjalnej w budynku warsztatowym przy ul. Zbożowej 2A;
- malowanie klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. Chyłońskiej 115;
- opracowanie projektów technicznych na wymianę instalacji poziomej cw i zw oraz cyrkulacji w systemie UPONOR PE-Xa wraz z przedmiarami robót i kosztorysami inwestorskimi dla budynków Południowa 4, Chyłońska 213, Chyłońska 289, Chyłońska 291, Kcyńska 16;
- przebudowę instalacji hydrantowej przeciwpożarowej w budynku Morska 301;

- modernizację instalacji elektrycznej i dostawę oraz wymianę opraw oświetlenia (324 sztuki lamp LED typu plafon) w budynkach mieszkalnych Administracji Osiedla Chylonia;
- wymianę 6 pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach mieszkalnych wysokich i 14 pionów w budynkach niskich w technologii UPONOR PE-Xa w Administracji Osiedla Cisowa;
- naprawę ubytków asfaltu w uliczkach osiedlowych w zasobach AO III, regulację wpustów ulicznych Kcyńska 7A i Owsiana 9;
- malowanie klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku Gniewska 9;
- malowanie klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku Morska 301;
- malowanie klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku Rozewska 34;
- malowanie klatek schodowych i piwnic wraz z robotami towarzyszącymi oraz malowanie przedsionków wewnętrznych szt. 3 w budynku Chylońska 249 kl. I-III;
- malowanie klatki schodowej i piwnic wraz z robotami towarzyszącymi oraz malowanie elewacji zsypu w budynku Lubawska 8;
- malowanie elewacji ściany frontowej budynku Borowikowa 7, malowanie elewacji ściany szczytowej północnej budynku Borowikowa 3;
- wykonanie remontu 25 szt. balkonów w zasobach AO IV oraz naprawę uszkodzonej elewacji od strony balkonowej budynku Sępia 9;
- dostawę i montaż drzwi stalowych wejściowych zewnętrznych do klatek schodowych w budynkach Swarzewska 22 i Kartuska 46, drzwi z oknem do lokalu użytkowego Helska 8 oraz okna do lokalu użytkowego Morska 303A;
- wykonanie remontu balkonów 25 szt. w budynkach AO II;
- dostawę i montaż wyłazów dachowych w budynkach Borowikowa 29, Chabrowa 62, 64, Czeremchowa 4, Jastrzębia 7, Jaśminowa 3, Jeżynowa 2, Sępia 5, 19, Sokola 4, Żurawia 3 w zasobach AOIV;
- wyklejenie koryta i koszy zlewowych z blachy ocynkowanej papą termozgrzewalną w budynkach Berberysowa 6, Sępia 9, 13, 17, 19, Bzowa 1, Jastrzębia 11 (od strony frontowej) oraz wyklejenie koryta betonowego wraz z koszem zlewowym papą termozgrzewalną w budynku Berberysowa 4;
- adaptację pomieszczenia pralni dla sprzątacza budynku Rydzowa 9 kl. II oraz remont pomieszczeń socjalnych w lokalu własnym Jastrzębia 9;

- wymianę opierzeń blacharskich w budynkach przy ulicy Wiklinowa 6, Jeżynowa 3, Jastrzębia 11, Czeremchowa 4, Sępia 15;
- wykonanie rocznego przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych (3355 mieszkań) oraz wykonanie uproszczonej próby szczelności pionów (418 szt.) i poziomów (55 szt.), a także 5-letniego przeglądu instalacji gazowej dla budynków Swarzewska 52, 56 i lokalu użytkowego Helska 8 (Restauracja KARTUSKA) w zasobach Administracji Osiedla Chylonia;
- wymianę instalacji poziomej zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Gniewska 7 w technologii systemu instalacyjnego Kan-Therm, Wavin z rur PP-R zgrzewanych;
- wymianę instalacji poziomej zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Starogardzka 12 w technologii systemu instalacyjnego Kan-Therm, Wavin z rur PP-R zgrzewanych;
- zerwanie istniejącego docieplenia ściany frontowej budynku Chylońska 279 i wykonanie nowego docieplenia metodą "lekką mokrą" wraz z remontem przybudówek wejściowych szt. 3;
- budowę wiaty śmietnikowej przy ulicy Rydzowej 13;
- rozebranie starej oraz budowę nowej wiaty śmietnikowej przy ul. Kcyńskiej 3 - kl. I-IV, Kcyńskiej 5, Kcyńskiej 7A - kl. III-V (12 pojemników);
- wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych szt.10, remont płyt czołowych szt. 10, wymianę wylewek balkonowych szt. 4, rozebranie starych świetlików i zamontowanie nowych doświetlaczy okien przy ul. Chylońskiej 249 - szt. 6, wykonanie wentylacji na ścianach galerii przy ul. Owsianej 15 - szt. 2, Kcyńskiej 3 - szt. 4;
- opracowanie projektów technicznych na wymianę instalacji poziomej cw i zw oraz cyrkulacji w technologii systemu instalacji Kan-Therm, Wavin z rur PP zgrzewanych wraz z przedmiarami robót i kosztorysami inwestorskimi dla budynków Gniewska 2-8, Ramuła 38, Chylońska 74;
- wykonanie remontu mieszkania zastępczego nr 2 w budynku Gniewska 2-8;
- wymianę instalacji hydrantowej przeciwpożarowej dla budynków przy ul. Chylońskiej 7, Chylońskiej 11, Chylońskiej 36;
- wykonanie rocznego przeglądu instalacji gazowej w 1 436 mieszkaniach (47 budynkach).

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiące maj 2019 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firmy do wykonania prac związanych z wymianą drzwi wyjściowych na dach (2 szt.) w elewacji budynku Swarzewska 56A.

Ponadto, Zarząd GSM w trybie awaryjnym wyraził zgodę na:

- naprawę z dostawą i montażem trzech optycznych czujek dymu (z gniazdem) systemu oddymiania klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Chyłońskiej 7 w Gdyni w zasobach Administracji Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana;
- wymianę jednego pionu instalacji zimnej wody w systemie Uponor PEXa w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w budynku 3- kondygnacyjnym przy ul. Beniowskiego 31 w Gdyni.

Zarząd GSM wyraził zgodę na sporządzenie dokumentacji technicznej na wykonanie remontu balkonów przy ul. Chyłońskiej 90-92 w Gdyni wg szczegółowego zakresu:

1. Sporządzenie opinii aktualnego stanu technicznego,
2. Przygotowanie zakresu i kolejności prac rozbiórkowych i remontowych (płyty balkonowe, balustrady),
3. Sporządzenie projektu wykonawczego.

Na podstawie Protokołu z Przeglądu nr 32/2019 z dnia 30.03.2019 r., Zarząd wyraził zgodę na wykonanie uszczelnienia przewodów spalinowych rurami kwasoodpornymi w pionie lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4 w budynku przy ul. Okrzei 7 w Gdyni

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie rewitalizacji terenu zielonego przy nieruchomości Młyńska 25 w Gdyni oraz na przeprowadzenie prac zagospodarowania terenu skarpy przy budynku Rozewska 7 pod 4 miejsca postojowe.

W związku z Protokołem stanu technicznego dźwigu w budynku Morska 301, wystawionym przez Urząd Dozoru Technicznego, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie koniecznych prac w celu zapewnienia prawidłowej pracy urządzenia.

Na podstawie protokołu kontroli technicznej dźwigu osobowego, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie naprawy dźwigu osobowego w klatce E w części mieszkalnej budynku Gniewska 21 polegającej na wymianie amortyzatora drzwi 9 piętro, a także na zlecenie naprawy dźwigu osobowego w D.T. „Chylonia” w części użytkowej budynku Gniewska 21 polegającej na wymianie przewodników PRS.

Zarząd Spółdzielni zapoznał się oraz przyjął Informacje o aktualnych pracach remontowych wykonywanych na elewacjach budynków, związanych z dociepleniem.

Zapoznano się i omówiono Informację nt. planowanej inwestycji nieruchomości przy ul. Wąsowicz 8.

Najem i dzierżawa

Zawarto 2 umowy najmu na lokale użytkowe z przeznaczeniem na działalność handlową. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie 5 umów najmu pomieszczenia gospodarczego, zawarcie 2 umów dzierżawy terenu oraz w jednym przypadku na przepisanie umowy dzierżawy terenu.

Zarząd GSM przyjął 2 wypowiedzenia umów najmu lokali użytkowych z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz rozwiązał jedną umowę dzierżawy na teren za porozumieniem stron.

Sprawy terenowo- prawne

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie umowy użyczenia terenu z Urzędem Miasta Gdynia w celu realizacji zadań w ramach tegorocznego Budżetu Obywatelskiego na zagospodarowanie terenów w Osiedlu Cisowa poprzez :

- modernizację boiska przy ul. Kcyńskiej 14 w Gdyni (dz. nr 2181 obręb 12 pow. 15354 m² KW 76454/8), polegającą na wymianie nawierzchni na tartanową, postawienie nowych koszy do koszykówki z piłkochwytyami oraz postawienie nowych małych bramek,
- modernizację boiska przy ul. Chyłońskiej 279, 283, 285 w Gdyni (dz. nr 1719 obręb 12, pow. 9076 m² KW 85104/6), polegającą na wymianie nawierzchni przy istniejącym koszu do koszykówki i dostawienie mniejszego kosza do gry dla młodszych dzieci.

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu:

- działki przy ul. Chyłońskiej 239, nr 2004 stanowiącej mienie Spółdzielni, obręb 0012 celem wykonania demontażu (15 m + 17,5 m) oraz przebudowy (13,5 m + 14,5 m) linii kablowej NN i SN.

Ponadto, Zarząd udzielił Polskiej Spółce Gazownictwa zgodę na przebudowę przyłącza gazowego, o długości około 1 m, biegnącego do budynku mieszkalnego Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego 4 (działka nr 2468 obr. 0026-Śródmieście) oraz zgody na złożenie przez PSG „oświadczenia o prawie do dysponowania gruntem na cele budowlane” dla powyższego zamierzenia.

Oplaty i koszty

Zarząd GSM zatwierdził stawki do celów fakturowania na roboty wykonywane przez konserwatorów oraz montaż domofonów od 01.04.2019 r.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 21 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast 2 wnioski Zarząd Spółdzielni skierował do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 12 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. W 2 przypadkach wyrażono też zgodę na spłatę zadłużenia zgodnie ze złożoną deklaracją. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na zawieszenie na okres 6 miesięcy egzekucji komorniczej.

Z uwagi na zadłużenie czynszowe, które przekroczyło 2-miesięczny wymiar czynszu Zarząd GSM postanowił rozwiązać umowę najmu na lokal użytkowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM zapoznał się oraz przyjął Opinię i Raport Biegłego Rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018, a także Informację nt. działalności społeczno- kulturalnej.

Zarząd GSM zapoznał się i przyjął Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2018.

W związku z odbywającym się w roku 2019 Walnym Zgromadzeniem Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni, Zarząd GSM zatwierdził porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2019 r.