

Z PRAC ZARZĄDU GSM W CZERWCU I LIPCU 2015 R.

W czerwcu posiedzenia Zarządu odbyły się w dniach: 1, 8, 9, 16, 23, 26, natomiast w lipcu w dniach: 3, 7, 9, 15, 21, 22 i 29. Na posiedzeniach tych Zarząd podjął decyzje m.in. w następujących sprawach:

Sprawy członkowsko mieszkaniowe

W dniu 31.05.2015 r. Spółdzielnia liczyła 10.881 członków. W czerwcu i lipcu 2015 r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto 39 osób, a skreślono z rejestru 73 osoby.

Podjęto działania o wykreślenie z członkostwa dwóch osób, w tym jednej z uwagi na darowiznę udziału w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym i jednej z uwagi na dokonaną darowiznę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zamianę mieszkań oraz zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po wniesieniu wymaganych opłat członkowskich i uzupełnieniu udziału członkowskiego. Ponadto wyrażono zgodę na wstąpienie w prawa zmarłego najemcy przez osobę bliską małżonkę, która wraz z nim zamieszkiwała.

Zarząd GSM zapoznał się z protokołem Komisji Przetargowej z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 61 w budynku przy ul. Zbożowej 5 w Gdyni. Z uwagi na to, że na przedmiotowe mieszkanie nie wpłynęła żadna oferta, Zarząd Spółdzielni postanowił wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie obniżenia ceny wywoławczej przedmiotowego lokalu mieszkalnego o 15%.

Według stanu na dzień 31.07.2015 r. w czerwcu i lipcu 2015 r. w drodze licytacji komorniczej sprzedano 1 lokal mieszkalny. Ponadto, w dniu 02.07.2015 r. Spółdzielnia przejęła do swojej dyspozycji 1 lokal mieszkalny w wyniku przeprowadzonej eksmisji.

Zarząd GSM zatwierdził wykaz wytypowanych 9 osób w celu nawiązania współpracy z firmą pośredniczącą w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

Zarząd Spółdzielni postanowił wystosować listy gratulacyjne do osób, które zamieszkują od chwili zasiedlenia nieprzerwanie przez 50 lat w zasobach GSM. W bieżącym roku 50 rocznica dotyczy czterech budynków: Gniewska 30, Starogardzka 8, Starogardzka 10 i Starogardzka 12. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni przewiduje analogiczne działania w stosunku do budynków zasiedlonych w latach 1966-1967.

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali

Zarząd GSM wyraził zgodę na zawarcie 9 umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz 1 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu - garażu. Ponadto, w lipcu Spółdzielnia podpisała 7 aktów notarialnych- umów ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym 6 aktów notarialnych dotyczyło lokali mieszkalnych i 1 akt notarialny- garażu.

Przetargi

W okresie sprawozdawczym odbyły się 72 przetargi, w tym zatwierdzono 40 przetargów na:

- prace malarskie w budynkach: Sępia 5, 9, 11, 13, 15, 17; Morska 69-71, 197-205; Chyłońska 11, 201, 267, 289; Wejherowska 36-41, Orzeszkowej 2-10a, Kopernika 1, Kcyńska 6, Zbożowa 6 kl. III,
- dostawę i montaż nakładek schodowych lastrykowych oraz naprawę uszkodzonych stopni schodowych w budynkach AO II,
- wykonanie remontów kapitalnych dźwigów osobowych w budynkach: Gniewska 21 kl. A, Swarzewska 48 kl. A, Swarzewska 56 A kl. A, Kcyńska 16 kl. B, Kcyńska 12 kl. A, Zbożowa 13 kl. B, Zbożowa 5 kl. B.
- dostawę i montaż stolarki okiennej PCV na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku w budynku Rozewska 22, a także do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych Okrzei 2 i Okrzei 4,
- dostawę i montaż okien i drzwi wejściowych do lokalu użytkowego UIII/30 przy ul. Zbożowej 17, a także drzwi wejściowych stalowych do budynków mieszkalnych Starogardzka 13 i 15 oraz Lubawska 1 i 3,
- wymianę instalacji elektrycznej WLZ oraz tablicy głównej w budynku Morska 301 oraz wymianę tablic głównych administracyjnych i tablic piętrowych wraz z oprzyrządowaniem w budynku Orzeszkowej 2-10A,
- dostawę i montaż lamp LED typu plafon do oświetlenia klatek schodowych w budynkach AO II,
- naprawę płyt nośnych balkonów przy ul. Beniowskiego 30 oraz wykonanie nowego docieplenia ściany frontowej w budynku Chyłońska 283,
- ogrodzenie terenu od strony balkonowej budynku Zamenhofa 3, malowanie ogrodzenia parkingu przy ul. Chabrowej 64 i Żurawiej 15 oraz remont 4 pergoli śmietnikowych w zasobach AO IV,

- prace brukarskie remont ciągu pieszego i remont cokołu pawilonu Jastrzębia 9; remont nawierzchni chodnika oraz placu przed pawilonem U/I/28 Chyłońska 29, wymianę nawierzchni placu manewrowego oraz dojazdu do pergoli śmietnikowej wraz z miejscami postojowymi dla samochodów U/I/36 Chyłońska 42,
- wykonanie remontu instalacji odgromowej w budynkach AO II, a także przebudowy instalacji hydrantowej w budynku Lubawska 3,
- wydzierżawienie parkingu ogrodzonego, oświetlonego przy ul. Borowikowej.

W trybie przetargu ofertowego z funduszu zdecentralizowanego dokonano wyboru firm do wykonania:

- montażu stolarki okiennej PCV w pomieszczeniach wspólnych części mieszkaniowej budynku przy ul. Gniewskiej 21,
- remontu kapitalnego pieca kaflowego w jednym z mieszkań przy ul. Okrzei, w którym piec jest jedynym źródłem ogrzewania całego mieszkania, a jego stan techniczny stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców,
- remontu płyt balkonowych sztuk 8 oraz malowanie balustrad w budynku przy ul. Dreszera 26 kl. E,
- remontu wejścia do lokalu użytkowego w budynku przy ul. Okrzei 13,

Ponadto, Zarząd Spółdzielni zatwierdził harmonogramy przetargów na miesiąc lipiec i sierpień 2015 r.

Prace remontowo- budowlane

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- czyszczenia i inspekcji TV kanału deszczowego przy ul. Zbożowej 7, o długości około 220 mb wraz z wywozem osadu z oczyszczonego kanału oraz sporządzenie stosownej dokumentacji (prace wykonane będą zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi z ZDZiD na odprowadzenie wód opadowych), a także do wykonania mapy sytuacyjno- wysokościowej do celów projektowych według inwentaryzacji sieci kanalizacji deszczowej, na budowę parkingu przy ul. Zbożowej 7,
- projektu architektoniczno-budowlanego zadaszonej osłony do gromadzenia odpadów stałych (pergoli śmietnikowej) dla budynku przy ulicy Chyłońskiej 74 (wykonany w oparciu o rozwiązania systemowe), planu zagospodarowania terenu oraz przedmiaru robót wraz z uzgodnieniami i odstępstwami od przepisów z PKP Polski Linie Kolejowe S.A., uzgodnień z Zespołem Narady Koordynacyjnej Dokumentacji Projektowej (ZUD) oraz z gestorami sieci przebiegających w przedmiotowym terenie

(na wezwanie ZUDu). Dokumentacja do złożenia na uzyskanie pozwolenia na budowę we właściwym Urzędzie.

- zakupu i montażu automatyki do bramy przesuwnej na parking ogrodzony przy ul. Gniewskiej 19,
- malowania ściany elewacji od strony zachodniej pawilonu handlowo – usługowego przy ul. Chylońskiej 191 a także naprawy elewacji 2 głównych pomieszczeń zsykowych budynku przy ul. Swarzewskiej 48 kl. A i B,
- prac związanych z zagospodarowaniem 435 m² terenu po zlikwidowanym placu zabaw pomiędzy budynkami Rydzowa 1 i Rydzowa 3,
- wykonania i montażu zabudowy wnęki przy pawilonie Helska 8 (pomiędzy Polo market a Kwiaciarnią),
- wycinki drzew: 6 sosen i 2 dębów przy budynku ul. Zbożowa 2, a także wycinki 2 topól rosnących na działce przy ul. Kartuskiej i drzewa owocowego- mirabelki rosnącej na terenie działki gminnej w sąsiedztwie budynków Wejherowska 49 i 50 wraz z wywozem i utylizacją oraz uporządkowaniem terenu,

Zarząd GSM wyraził też zgodę na pokrycie w trybie awaryjnym kosztów naprawy systemu oddymiania klatki schodowej w budynku przy ul. Helskiej 9. Ponadto, na podstawie protokołów kontroli technicznej Urzędu Dozoru Technicznego, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie wymiany elementów dźwigów osobowych w budynkach Rozewska 34, Morska 303 oraz Kartuska 39 zgodnie z zawartą umową, a cenami zatwierdzonymi w załączniku nr 1 do aneksu nr 2 z dnia 16.09.2014 r.

Na podstawie protokołu konieczności wykonania robót dodatkowych Zarząd GSM wyraził zgodę na roboty dodatkowe z uwagi na kolizje z instalacją ppoż. dla nowo montowanej instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynku Rozewska 10.

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie Rzecznawcy Majątkowemu wyceny szacunkowej ww. mieszkania (po remoncie).

Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wykonanie przez jednego z lokatorów remontu mieszkania skażonego związkami toksycznymi we własnym zakresie i na własny koszt, z refundacją kosztu remontu w 2016 roku, według stawek uzyskanych w przetargu na remonty mieszkań skażonych związkami toksycznymi w 2015 r. Wyrażono też zgodę na zbadanie pod względem toksyczności warstw podłogowych w dwóch odzyskanych przez Spółdzielnię mieszkaniach (Lubawska 10, Zbożowej 2).

Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wymiany urządzeń do monitoringu DT „Chylonia”, tj. dwóch sztuk kamer wewnętrznych z czarno-białych na kolorowe, zlokalizowanych w klatkach wejściowych nr I i II do Domu Towarowego „Chylonia” od strony ul. Morskiej.

Zarząd GSM wypowiedział umowę konserwacyjną dźwigu osobowego w budynku Gniewska 21 kl. A dotychczasowej firmie i zlecił konserwację firmie wykonującej remont kapitalny ww. dźwigu. Umowę konserwacyjną wypowiedzono z dniem 31.07.2015 r. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. do dnia 31.08.2015 r.

Zarząd GSM zapoznał się z Informacją dot. realizacji budowy parkingu przy ul. Gniewskiej 19 oraz budowy schodów terenowych łączących ul. Sępią z zespołem pawilonów handlowych przy ul. Kcyńskiej, a także Informacją dot. wymiany wodomierzy w mieszkaniach będących w zasobach GSM na dzień 30.04.2015 r.

Najem i dzierżawa

Zawarto umowy najmu na 5 lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność handlową i biurową, przyjęto 7 wypowiedzeń umowy najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przedłużenie dwóch umów najmu pomieszczeń gospodarczych, zaś w przypadku najemcy dwóch lokali użytkowych sprawę przedłużenia umów na kolejne 10 lat, Zarząd postanowił skierować do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej. Wyrażono zgodę na kontynuację działalności handlowo- usługowej w dwóch wynajmowanych lokalach użytkowych przez nowych najemców przy jednoczesnym rozwiązaniu umów najmu z dotychczasowymi najemcami na zasadzie porozumienia stron. Wyrażono zgodę na: zawarcie „przedwstępnej umowy”, prowadzenie działalności gospodarczej (biuro internetowe) w lokalu mieszkalnym, podnajem części powierzchni lokalu na czas trwania umowy najmu, umieszczenie reklamy świetlnej o pow. do 2m² (na zewnątrz budynku) zlokalizowanej na filarze wis a wis sklepu Pepco oraz na dzierżawę miejsca pod reklamę zlokalizowanego na ogrodzeniu parkingu przy skrzyżowaniu ulic Kartuskiej i Gniewskiej.

Zarząd GSM postanowił wezwać najemcę lokalu użytkowego zalegającego z opłatami do spłaty zadłużenia. W przypadku nieuregulowania zaległości umowa najmu zostanie rozwiązana z dniem 31.08.2015 r. w trybie art. 687 Kodeksu Cywilnego.

W oparciu o dokumentację przetargową z posiedzenia Komisji Przetargowej ds. lokali użytkowych na wynajem lokalu użytkowego nr UGn 21/B-62 w DT „Chylonia” w Gdyni przy ul. Gniewskiej 21 z przeznaczeniem na działalność handlową, usługową i biurową 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”. Jednocześnie Zarząd GSM postanowił o zamieszczeniu ww. oferty w telewizji kablowej „Multimedia”, na stronie internetowej Spółdzielni oraz umieszczeniu oferty na tablicach informacyjnych przy kasach Spółdzielni i w Administracjach Osiedli.

Sprawy terenowo- prawne

Zarząd GSM wyraził zgodę na zajęcie terenu działek nr 1149 i 1140 oraz części działki nr 1235/1148 stanowiących mienie Spółdzielni, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, celem wykonania przyłącza kablowego polegającego na wykonaniu linii kabla 0,4 kV od stacji transformatorowej T-2108 Kalinowa do złącza kablowego przy budynku TARGO Osiedla Chabrowa.

W oparciu o pisma Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji oraz Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie wyceny szacunkowej:

- służebności przesyłu polegającej na prawie przebiegu, przesyłu i eksploatacji na działce nr 812/682, położonej przy ul. Chyłońskiej w Gdyni, będącej w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, stanowiącej mienie Spółdzielni, dla odcinka sieci oświetlenia sztucznego.
- służebności gruntowej przejazdu i przechodu na części działki nr 589/41, położonej przy ul. Chyłońskiej 251 w Gdyni, będącej w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, stanowiącej mienie Spółdzielni, na rzecz każdego właściciela działki nr 530/48. Działka nr 530/48, stanowiąca własność Gminy Miasta Gdyni, stanowi drogę dojazdową do realizowanego na działce 582/48 parkingu, wykonywanego ze środków Rady Dzielnicy Cisowa.

Koszt operatu szacunkowego w obu przypadkach zwrócony zostanie przez Radę Dzielnicy Cisowa.

Sprawy inwestycyjne

W nawiązaniu do pisma właściciela lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność, w sprawie zbycia lokalu na rzecz Spółdzielni, Zarząd GSM postanowił skierować sprawę do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej GSM.

Oplaty i koszty

Na dzień 01.07.2015 r. przyjęto w konserwację przez Spółdzielnie instalację monitoringu w budynku Kartuska 39 oraz obciążenie dodatkowym składnikiem w czynszu w wysokości 3,00 zł miesięcznie.

W związku z zakończeniem procedury przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 1617, zabudowaną budynkiem mieszkalnym Legionów 44-50, Zarząd GSM zatwierdził ostateczne koszty przekształcenia.

W związku z ułożeniem kabla energetycznego 0,4 kV dla zasilenia działki nr 1359 na dwóch działkach będących w wieczystym użytkowaniu GSM (tj. działce nr 1408 stanowiącej nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym Morska 291 oraz działce nr 1350 stanowiącej mienie Spółdzielni) Zarząd GSM postanowił zlecić wykonanie wyceny szacunkowej opłaty za utratę wartości tych działek Rzecznawcy Majątkowemu, który w zapytaniach ofertowych złożył najniższą ofertę cenową.

Zadłużenia czynszowe

Rozpatrzono 27 wniosków członków Spółdzielni natomiast 5 skierowano do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą GSM. W 14 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat czynszowych. Ponadto, w jednym przypadku Zarząd GSM wyraził zgodę na spłatę niedopłaty z tytułu rozliczenia zimnej i ciepłej wody w ratach oraz w jednym przypadku na wstrzymanie działań windykacyjnych i spłatę zadłużenia w terminie do 30.09.2015 r. pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych.

W oparciu o opinię Komisji ds. zadłużeń czynszowych Rad Osiedli: Pustki Cisowskie i Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na odłączenie sygnału RTV odpowiednio w 3 i 51 lokalach mieszkalnych, w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

Zarząd przyjął informację nt. analizy zaległości czynszowych za I kwartał 2015 oraz postanowił o utworzeniu odpisów aktualizujących należności z tytułu zaległości w opłatach za użytkowanie 3 lokali mieszkalnych.

Sprawy organizacyjne

Zarząd GSM postanowił zawrzeć umowę z Komunalnym Związkiem Gmin „Dolina Redy i Chylonki” na świadczenie przez w/w Związek usługi nieodpłatnego odbioru zużytych baterii oraz dostawę pojemnika przeznaczonego do ich gromadzenia.

Zlecono digitalizację archiwum Spółdzielni do 1953 r.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Zasady funkcjonowania monitoringu w zasobach GSM. Przyjęto Informację o działalności Spółdzielni w zakresie obrony cywilnej, a także Informację nt. Analizy gospodarki magazynowej w Administracjach Osiedli i Zespole ds. Administrowania Budynkiem Gniewska 21 wg stanu na dzień 30.06.2015 r.

Zarząd GSM zapoznał się i przyjął Informacje w sprawie wiosennego przeglądu stanowisk pracy w zakresie BHP i ppoż. w GSM. Wydano również zarządzenie w sprawie poprawy warunków BHP i ppoż. w GSM.

Na podstawie znowelizowanej Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz. 1182) wprowadzającej zmiany dot. zabezpieczenia danych osobowych (art. 36a – 36c) Zarząd Spółdzielni postanowił zgłosić Administratora Bezpieczeństwa Informacji powołanego w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej decyzją Zarządu z dnia 22.06.2010 r. do rejestracji Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 10.12.2014 r. w sprawie wzorów zgłoszeń powołania i odwołania administratora bezpieczeństwa informacji (Dz. U. z 2014, poz.1934).

Zarząd Spółdzielni zapoznał się z decyzji Komisji Konkursowej miesięcznika „Domy Spółdzielcze”, zgodnie z którą nasza Spółdzielnia otrzymała I miejsce w Polsce za rok 2014 w kategorii – spółdzielnie duże bez przychodu z inwestycji. Postanowiono informację o powyższym zamieścić w „Kurierze Gdyńskim” i na stronie internetowej GSM w ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych za 2014 r.