

Z PRAC ZARZĄDU GSM W PAŹDZIERNIKU 2017 R.

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

Sprawy członkowsko- mieszkaniowe

W wyniku wejścia w życie z dniem 09.09.2017 r. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z art. 3 ust. 1-3 powstało członkostwo 314 osób, natomiast ustało członkostwo 35 osób zgodnie z art. 3 ust. 6. Ponadto, w związku z posiadaniem lub nabyciem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego oraz w oparciu złożoną deklaracją przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd postanowił przyjąć w poczet członków 18 osób.

Zarząd Spółdzielni postanowił zlecić rzeczoznawcy majątkowemu wycenę dwóch lokali mieszkalnych w celu ustalenia ich wartości rynkowej lokalu w związku z zamiarem ogłoszenia przetargu ofertowego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności przedmiotowych lokali.

Zawarto 6 umów o ustanowienie odrębnej własności, w tym 5 umów dotyczyło lokali mieszkalnych oraz jedna garażu.

Przetargi

W październiku 2017 r. odbyły się zatwierdzone przetargi na demontaż starych oraz montaż nowych drzwi stalowych do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych AO III oraz wykonanie remontu lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku Lubawska 10. Ponadto, Zarząd Spółdzielni zatwierdził I etap przetargu nieograniczonego ofertowego, dwustopniowego „Konkursu ofert” na wybór ubezpieczyciela majątku Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2018 w pełnym zakresie ubezpieczenia. Na przedmiotowe zamówienie ofertę wstępną złożyły trzy firmy. Komisja po sprawdzeniu i dokładnym przeanalizowaniu wymaganych dokumentów przyjęła do II etapu przetargu trzy oferty.

Z uwagi na braki w dokumentacji przetargowej dot. odśnieżania i utrzymania w stałej gotowości sprzętu do odśnieżania w okresie zimowym 2017-2018 w osiedlach administrowanych przez Spółdzielnię, Zarząd GSM postanowił dokonać wyboru wykonawcy w trybie „z wolnej ręki”.

Zarząd GSM zatwierdził harmonogram przetargów na miesiąc listopad 2017 r.

Prace remontowo- budowlane, utrzymanie zasobów

W trybie konkursu ofert dokonano wyboru firm do wykonania:

- remontu 20 szt. płyt balkonowych w budynkach Administracji Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana;
- usuwania śniegu z tarasów zespołu garażowego przy ul. Owsianej 5A oraz odśnieżanie dachu pawilonu handlowo- usługowego przy ul. Chyłońskiej 251 w okresie od 15 grudnia 2017 r. do 15 marca 2018 r.;
- zlecenie odśnieżanie dachu pawilonu Stokrotka przy ul. Czeremchowej 10 w sezonie zimowym 2017 – 2018 r.;
- zlecenie odśnieżanie chodników wraz ze schodami w zasobach AO IV;
- prac polegających na wycince i przycince drzew i krzewów na terenie Administracji Osiedla Pustki Cisowskie;

Ponadto, wyrażono zgodę na wykonanie: naprawy przerdzewiałego elementu zasowy kadłuba w budynku hydroforni przy ul. Rozewskiej 14, naprawy cokołu pawilonu Swarzevska 50A, renowacji kabiny windy w budynku Morska 299, mycia kostki brukowej, elementów klinkierowych i kolumn elewacji budynku przy ul. Gniewskiej 21, a także wykonanie projektu technicznego wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej dla budynku Swarzevska 48.

W trybie awaryjnym Zarząd GSM wyraził zgodę na:

- wymianę odcinka pionu kanalizacji- wywiewki w jednym z mieszkań w budynku Swarzevska 50 z powodu ciągłego dużego zawilgocenia stropu i ścianki osłonowej szachtu w pomieszczeniu WC (poszycie dachu nad pomieszczeniem wc i łazienki mieszkania jest szczelne, w budynku nie ma możliwości wejścia w stropodach);
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej natynkowej z przewodów miedzianych oświetlenia korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnych w budynku ul. Swarzevska 56 kl. C w związku z uszkodzeniami mechanicznymi oraz przeciążeniem dotychczasowej instalacji aluminiowej;
- wykonanie wymiany pionu [z rur ocynkowanych na rury z tworzywa sztucznego] zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji cw dla mieszkań nr 48, 51, 54, 57, 60 w budynku Gniewska 9;
- wykonanie przedłużenia chodnika od parkingu przy budynku Morska 301 w kierunku ulicy Rozewskiej;

- wykonanie izolacji części ściany fundamentowej pawilonu Morska 303A przy lokalu usługowym U/II/16;
- zlecenie wymiany rozdzielnic głównej wraz z osprzętem w budynku przy ul. Morskiej 222 kl. VI.

Ponadto, w związku z powtarzającymi się awariami, spowodowanymi czynnikami atmosferycznymi, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie wykonania naprawy i modernizacji wyświetlacza LED zainstalowanego na Domu Towarowym Chylonia. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na wykonania robót polegających na usunięciu zacieków po zalaniu ścian i sufitów w pomieszczeniach: Ł-17, Ł-20, Ł-28 oraz na klatce schodowej łącznika budynku przy ul. Gniewskiej 21- część użytkowa. Koszt wykonania pokryty zostanie w całości z kwoty odszkodowania uzyskanej od ubezpieczyciela. Wyrażono też zgodę na co 3- miesięczną konserwację telewizji dozorowej (monitoringu) zainstalowanego w obiekcie Helska 8.

Na podstawie protokołu kontroli technicznej dźwigu osobowego, Zarząd GSM wyraził zgodę na zlecenie naprawy dźwigu osobowego w klatce C w części mieszkalnej budynku Gniewska 21.

W oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Gdyni, Zarząd GSM postanowił zlecić wykonanie nasadzeń rekompensujących wraz z trzyletnią pielęgnacją i gwarancją wzrostu na działce nr 3185 przy budynku Helska 13-19 w Gdyni w postaci 5 szt. drzew ozdobnych liściastych o obwodzie pnia mierzonym na wysokości 1 m – 16-18 cm.

Zarząd GSM zapoznał się oraz zatwierdził Informacje nt. wymienionych głowic termostatycznych w Administracjach Osiedli oraz Informacje nt. przygotowania Administracji Osiedli i Zespołu ds. Administrowania Budynkiem Gniewska 21 do sezonu zimowego.

Sprawy terenowo- prawne

W oparciu o pisma Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni z dnia 25.09.2017 r., Zarząd GSM zatwierdził poprawki w projektach podziału mienia Administracji Osiedla Chylonia dot. podziału:

- działki nr 3246- powstały 2 nieruchomości nie ujęte w zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni projektach podziału mienia tj. nieruchomość nr 36/II/T- teren zielony pomiędzy schodami a budynkiem Swarzewska 56 i nieruchomość nr 37/II/T- teren zielony pomiędzy schodami a parkingiem przy ul. Swarzewskiej;

- działki nr 3467- zmiana granic nieruchomości nr 1/II/T poprzez dodzielenie terenu stanowiącego przejście piesze wzdłuż wschodniej ściany budynku handlowego Swarzevska 50A i części terenu wzdłuż ulicy Swarzewskiej leżącej w pasie chodnika;

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na budowę domu jednorodzinnego na działce położonej przy ul. Morskiej, w odległości 1,5 m od granicy działek będących w wieczystym użytkowaniu Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Ponadto, Zarząd Spółdzielni zapoznał się z Informacją nt. stanu realizacji umów przejazdu i przechodu.

Najem i dzierżawa

Zarząd GSM zatwierdził stawki za czynsz najmu dla zgłoszonych do konkursu na wynajem lokali użytkowych tj. 5 lokali w DT „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 i 2 lokali przy ul. Kartuskiej 61.

Zarząd GSM postanowił zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego w DT „Chylonia” przy ul. Gniewskiej 21 z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługową (salon optyczny). Przyjęto 3 wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W oparciu o pozytywną opinię Kierownika Zespołu ds. administrowania budynkiem Gniewska 21, Zarząd GSM postanowił wydać zgodę na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych podnajemcom wskazanym przez właścicieli lokalu z zastrzeżeniem godzin sprzedaży alkoholu, tj. od poniedziałku do soboty oraz w niedziele i święta w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰. Ponadto, w oparciu o uzasadniony wniosek najemcy lokalu użytkowego oraz opinię Administracji Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na wykonanie przez Najemcę lokalu użytkowego wentylacji mechanicznej nawiewno- wywiewnej zgodnie z przedłożonym projektem, uzgodnionym z Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Gdyni.

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Cisowa, Zarząd GSM wyraził zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, a także na zawarcie umowy najmu pomieszczenia gospodarczego.

Zarząd GSM postanowił przedłużyć 3 umowy dzierżawy terenu (garaże), w jednym przypadku wyraził zgodę na rozwiązanie umowy dzierżawy terenu, a także w dwóch przypadkach na przepisanie umowy dzierżawy terenu.

W oparciu o pozytywną opinię Rady Osiedla Grabówek i Wzgórze Św. Maksymiliana, Zarząd GSM wyraził zgodę na czasowe zajęcie terenu części działki nr 1400 położonej przy

ul. Chylońskiej w Gdyni, bez zajęcia drogi dojazdowej. Zajęcie terenu działki nr 1400 niezbędne jest do wykonania prac związanych z izolacją fundamentów budynku posadowionego na działce sąsiedniej nr 1395, przez jego mieszkańców.

Oplaty i koszty

Zarząd GSM wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty za przestój dźwigu mieszkańcom budynku przy ul. Chylońskiej 80 w okresie 04.09.2017 r. do 05.10.2017 r. w wysokości 4,48 zł od osoby.

W związku z wypłatą odszkodowań mieszkańcom nieruchomości przejętych przez Gminę Miasta Gdyni na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18 maja 2015 r. Nr RAAI.6740.68.2015.AW-520/ulica o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *„Rozbudowa ulicy Kartuskiej na odcinku od ul. Chylońskiej do ul. Jaskółczej wraz z budową ścieżki rowerowej oraz budową i przebudową infrastruktury technicznej drogi”*, Zarząd GSM postanowił złożyć wniosek do Rady Nadzorczej Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o podjęcie Uchwały wyrażającej zgodę na wypłatę odszkodowania mieszkańcom i właścicielom garaży, którzy na dzień wydania przedmiotowej decyzji nie przenieśli lokali na odrębną własność, a posiadającym tytuł prawny – spółdzielcze własnościowe prawo do lokali w nieruchomościach położonych przy ul. Kartuskiej 30-44, Kartuskiej 46, 46A, Kartuskiej 52-54, 56-58, 48-50 oraz przy ul. Raduńskiej 25, 25A. Mieszkańcy ww. nieruchomości, którzy na dzień wydania powyższej decyzji przenieśli własność lokali na odrębną własność, otrzymali odszkodowanie od Gminy Miasta Gdyni, zgodnie z posiadanymi udziałami. Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała odszkodowanie za pozostałe lokale mieszkalne.

W nawiązaniu do złożonej przez PGNiG Obrót detaliczny Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie oferty dotyczącej stałej niższej ceny paliwa gazowego, Zarząd GSM wyraził zgodę na przyjęcie przez Gdyńską Spółdzielnię Mieszkaniową na okres 24 miesięcy promocyjnej oferty pod nazwą „Stale niska cena”.

Zadłużenia czynszowe

Zarząd GSM rozpatrzył 17 wniosków członków Spółdzielni dotyczących zaległości czynszowych, natomiast jeden skierował do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą. W 14 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach pod warunkiem terminowego regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych. Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na spłatę w ratach zadłużenia nie objętego egzekucją komorniczą oraz na spłatę całości zadłużenia w wyznaczonym terminie.

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

Zarząd Spółdzielni zatwierdził wykaz wytypowanych 7 osób posiadających zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie zajmowanych lokali mieszkalnych, celem uzyskania ich pisemnej zgody na skierowanie do firmy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie oddłużenia mieszkania poprzez sprzedaż lub zamianę na mniejsze.

Ponadto, Zarząd GSM wyraził zgodę na wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz na przyłączenie do toczącej się egzekucji komorniczej z ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Sprawy organizacyjne

Zarząd Spółdzielni zatwierdził Zarządzenia Wewnętrzne w sprawie realizacji wniosków zgłoszonych na Zebraniach Osiedlowych i Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2017 r., a także zapoznał się z Analizą cen lokali mieszkalnych w obrocie wolnorynkowym na przestrzeni ostatnich 3 lat (2015-2017) i postanowił umieścić przedmiotową informację na stronie internetowej Spółdzielni.

Ponadto, Zarząd GSM zatwierdził propozycje godzin handlowych w niedziele przedświąteczne (10 i 17 grudnia) w Domu Towarowym „Chylonia”. Jednocześnie Zarząd GSM zatwierdził koszt organizacji Świąt Bożego Narodzenia.