Tczew 30.10.2014r

**Informacja nr 3 / 2014 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota”.**

 Informujemy Członków i Lokatorów Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota”, że w trzecim kwartale 2014r Zarząd i Rada Nadzorcza koncentrowały swoje działania wokół następujących spraw:

 - wynajem odzyskanego mieszkania w wyniku eksmisji przy ul. Wojska Polskiego 30;

 - windykacja zaległości czynszowych dłużników spółdzielni;

 - wykup gruntów Spółdzielni;

 - realizacja planu remontowego;

 - dyżury RN i Zarządu Spółdzielni~~;~~

**1. Wynajem odzyskanego mieszkania w wyniku eksmisji przy ul. Wojska Polskiego 30 :**

Po doprowadzeniu stanu technicznego odzyskanego mieszkania do minimalnych wymagań techniczno – socjalnych oraz dokonaniu odbiorów technicznych instalacji wentylacji, gazowej i elektrycznej w imieniu Zarządu Administrator Spółdzielni zgodnie z regulaminem wynajmu mieszkań w naszej Spółdzielni umieścił ogłoszenia o przetargu na wynajem. Ogłoszenia zamieszczone zostały w prasie i na tablicach ogłoszeń w naszych budynkach. Ogłoszenia o przetargu były ponawiane dwu krotnie. Niestety mimo licznych oględzin żaden z potencjalnych oferentów nie złożył pisemnej propozycji oferty na wynajem tego mieszkania.

W związku z taką sytuacją Zarząd podjął decyzję o wycenie rynkowej mieszkania przygotowując je do sprzedaży.

**2. Windykacja zaległości czynszowych dłużników spółdzielni;**

Informujemy, że zadłużenie Spółdzielni wynosiło na 30 września **317 403,10** zł , a jego struktura przedstawiała

 się następująco:

|  |  |
| --- | --- |
| - Orzeszkowej 9 - **62 559,77 zł**  |   |
|  - Kusocińskiego 1 - **5 896,65 zł** |  |
| - 30-go Stycznia 17 - **15 173,12 zł** |  |
| - 30-go Stycznia 15 - **79 109,36 zł** |  |
| - 30-go Stycznia 13 - **19 405,68 zł** |  |
| - Paderewskiego 9-10 - **19 112,50 zł** |  |
| - Wojska Polskiego 30 - **27 516,90 zł** |  |
| - Jedn. Narodu 21 - **88 629,12 zł** |  |

 Obserwujemy powolne, ale sukcesywne obniżanie się zadłużenia Członków i mieszkańców wobec naszej Spółdzielni.

 Zarząd zawarł z dłużnikami 16 umów o ugodę na spłatę zadłużenia, które w większości wypadków są realizowane i rokują sukcesywną spłatę. Sprawy dłużników, którzy nie wyrazili zgody na zawarcie ugody lub złamali jej postanowienia kierowane są do wykluczenia z listy Członków Spółdzielni, a następnie kierowane są do Sądu celem komorniczego wyegzekwowania długu . W sądzie toczy się 5 spraw związanych z egzekucją zadłużenia lub o eksmisję z mieszkania. Spółdzielnia uzyskała kolejny Sądowy wyrok eksmisyjny dla jednego z mieszkań i oczekuje na wyznaczenie przez Gminę mieszkania socjalnego dla przeprowadzenia eksmisji.

 W minionym okresie z listy Członków Spółdzielni zostało wykluczonych 5 Członków Spółdzielni.

 Informujemy, że nie podejmowanie korespondencji przez Członków Spółdzielni od Zarządu lub Administratora Spółdzielni i nie stawianie się na wyznaczone przez Radę Nadzorczą spotkanie np. w sprawie wykreślenia z listy Członków Spółdzielni, nie wstrzymuje biegu procesu windykacyjnego. Zgodnie z § 21 Statutu naszej Spółdzielni zwrócone zawiadomienia do Członka Spółdzielni przekazywane za poświadczeniem odbioru lub przez pocztę listem poleconym i zwrócone na skutek nie odebrania przez Członka Spółdzielni przesyłki mają moc prawną doręczenia i uważane są za doręczone.

**3. Wykup gruntów Spółdzielni;**

 Zarząd zwrócił się do Starostwa Powiatowego o informację n/t złożonych wniosków o wykup gruntów Spółdzielni, w którego gestii jest reprezentowanie Skarbu Państwa przy sprzedaży gruntów, na których w większości znajdują się budynki Spółdzielni. Otrzymaliśmy następującą odpowiedź :





 W minionym okresie przygotowano i złożono w Starostwie Powiatowym dokumenty do uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali i wypisów z kartoteki budowlanej lokali mieszkalnych.

 Dla realizacji wymogu Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego Zarząd zwrócił się do kilku notariuszy tczewskich o złożenie oferty na przeprowadzenie operacji wyodrębnienia poszczególnych mieszkań w Księgach Wieczystych budynków i tym samym spełnienia wymogu pozwalającego skorzystać z ulgi 90% przy wykupie gruntów.

 Informujemy, że każdy z czterech notariuszy do których zwróciliśmy się o opinię w sprawie i złożenie stosownej oferty stoi na stanowisku, ze wyodrębnienie lokalu z wpisaniem do Księgi Wieczystej może odbyć się na podstawie umowy notarialnej przekazującej prawo dzierżawy wieczystej dla poszczególnego mieszkania jego właścicielowi, w wielkości udziałów jakie mieszkanie posiada we współwłasności gruntu oraz częściach wspólnych budynku. Takie umowy nieodpłatnego przekazania prawa do dzierżawy wieczystej powinny być zawarte pomiędzy przedstawicielami Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” a poszczególnymi właścicielami mieszkań. Tego typu umowy w Spółdzielni w przeszłości zostały już zawierane i na dzień dzisiejszy ok. 21 mieszkań na 250 w budynkach Spółdzielni jest wyodrębnionych w Księgach Wieczystych. Do zawarcia umowy należy przygotować następujące dokumenty:

 1. Uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych

 znajdujących się na nieruchomości;

 2.  inwentaryzacja budynku wraz z rozliczonymi udziałami w nieruchomości wspólnej;

 3.  tytuł prawny do zajmowanego lokalu (przydział lokalu albo umowa);

 4.  zaświadczenie o samodzielności lokalu;

 5.  rzut lokalu na kondygnacji i rzut pomieszczenia przynależnego;

6.  wypis z rejestru gruntów wydany dla celów prawnych;

7.  wypis z kartoteki lokali wydany dla celów prawnych;

8.  kserokopie dowodów osobistych stron umowy.

9. dowód wpłaty na konto notariusza – pokrycia kosztów zawarcia umowy wyodrębnienia ;

 Koszty zawarcia umowy, które powinien ponieść właściciel mieszkania w czterech ofertach od notariuszy kształtowały się na poziomie od **600 zł** do **776,60 zł** lub **813,50 zł** ;

 Z uwagi na koszty wybraliśmy notariusza który zaproponował je na najniższym poziomie.

 Zarząd zdecydował o sukcesywnym zawieraniu umów z poszczególnymi Członkami Spółdzielni w następującej kolejności:

 1. Budynek przy ul. 30-go Stycznia 13;

 2. Budynek przy ul. Paderewskiego 9-10;

 3. Budynek przy ul. Wojska Polskiego 30;

 4. Budynek przy ul. 30-go Stycznia 17;

 5. Budynek przy ul. Kusocińskiego 1;

 6. Budynek przy ul. Orzeszkowej 9;

 7. Budynek przy ul. 30-go Stycznia 15;

 8. Budynek przy ul. J. Narodu 21.

 O szczegółach i terminach będziemy informować bezpośrednio właścicieli mieszkań z poszczególnych budynków.

 Informujemy, że ta część gruntów, na którą właściciele nie wyrażą zgody na wyodrębnienie w w/w sposób będzie mogła zostać wykupiona bez bonifikaty za wartość 10 krotnie większą , tj. zamiast np. 6 zł/m2 – 60 zł/m2.

 Prosimy o pomoc i zdyscyplinowanie w doprowadzeniu do szczęśliwego końca i oczekiwanego od wielu lat

 wyodrębnienia i wykupu gruntu.

**4. Realizacja Planu Remontowego i naprawy eksploatacyjne.**

 Informujemy, że w okresie objętym niniejszą informacją wykonano z powodzeniem ujęte w Planie

 Remontowym następujące remonty:

 - zakończono remont mieszkania po eksmisji przy ul. W. Polskiego 30;

 - zakończono remont i ocieplenie dachu przy ul. Orzeszkowej 9 ;

 Zlecono wykonanie następujących napraw eksploatacyjnych:

 - trzepaka i ławki przy ul. Orzeszkowej 9;

 - spowodowano, że UM zlecił naprawienie drogi wzdłuż bud. przy ul. J. Narodu 21;

**5. Dyżury Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni;**

Przypominamy, że członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni są dostępni dla wszystkich Członków Spółdzielni i jej mieszkańców w nowej siedzibie przyjmują jeden raz w miesiącu interesantów Spółdzielni:

 **Rada Nadzorcza** – w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godz. 17:00 do 19:00;

 **Zarząd Spółdzielni** – w każdy pierwszy czwartek miesiąca w godz. 17:00 do 19:00;

 Można również w w/w dniach i godzinach urzędowania zgłaszać sprawy telefonicznie

 pod numerem tel. 58 532 06 86;

Za Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Tczewie