

Wyjaśnienia do Projektu Uchwały Nr 11

w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przez Spółdzielnię

Nieruchomości objęte Uchwałą są częściowo zabudowane budynkiem kotłowni (działki 686/3, 687/1, 686/4.), a częściowo są gruntem przyległym do kotłowni, z tym, że nieruchomość na której zlokalizowana jest nieczynna kotłownia przy ul. Raduńskiej w Gdańsku, obejmuje działki będące w użytkowaniu wieczystym Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz działki będące własnością Gminy Miasta Gdańska (stan prawny tych działek nie jest jednolity). Od wielu lat w/w kotłownia nie jest już użytkowana, w związku ze zmianą systemu dostawy ciepła do budynków i GPEC w 2018 roku przekazał ją ponownie Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Aktualnie Spółdzielnia zmuszona jest utrzymywać budynek ten w bezpiecznym stanie technicznym (zabezpieczać) oraz uiszczać podatek od nieruchomości. Kotłownia jest w złym stanie technicznym i notorycznie przebywają w niej osoby postronne, dokonując kradzieży i aktów wandalizmu, czego efektem może być doprowadzenie do zagrożenia katastrofą budowlaną i narażenie ich zdrowia i życia. Wobec powyższego obiekt wymaga całodobowej ochrony, której koszt to ok. 10 tys. zł/m-c (rocznie ok. 120 tys. za 3 etaty o min. wynagrodzeniu), co jest dla Spółdzielni ekonomicznie nieopłacalne. Koszty ochrony pomniejszałyby przychody z lokali użytkowych, co miałoby wpływ na wysokość kwoty nadwyżki bilansowej i pośrednio na wysokość stawki eksploatacyjnej, którą płacą mieszkańcy. Spółdzielnia rozważała również opcję rozbiórki lub remontu obiektu, ale ich koszt został wyceniony na ok. 500 tys. zł. W 2018 roku Spółdzielnia opracowała ekspertyzę techniczną, z której wynika, że obiekt nie nadaje się do dalszego użytkowania i wymaga kosztownych remontów. Ekspertyza stanu technicznego obiektu i wycena kosztów remontu dostępna jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Ponieważ koszty opłat i zabezpieczeń terenu z roku na rok są coraz wyższe to najlepszym rozwiązaniem byłoby, sprzedać całość nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu. Jedną z możliwości ułatwiającą sprzedaż gruntów Spółdzielni jest przejęcie własności wszystkich wymienionych w Uchwale działek, które są obecnie własnością Gminy Miasta Gdańska drogą zamiany lub kupna.

Zarząd uzgodnił wstępnie z Wydziałem Skarbu Urzędu Miejskiego warunki zamiany działek oraz wysokości dopłaty, wynikającej z różnicy w wartości poszczególnych działek wg operatów sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Ustalono, że za pięć działek Gminy położonych na nieruchomości przy ul. Raduńskiej (kotłownia), Spółdzielnia przekaże działkę przy ul. Małomiejskiej oraz małą działkę drogową przy ul. Raduńskiej, a także dopłaci różnicę w wartości pomiędzy rzeczonymi nieruchomościami. Propozycja Spółdzielni, po przyjęciu Uchwały przez Walne Zgromadzenie członków, zostanie przedłożona Komisji Rady Miasta Gdańska. Rada Nadzorcza wstępnie pozytywnie zaopiniowała takie rozwiązanie. Istnieje też możliwość nabycia działek od Gminy, z którego to rozwiązania mogłaby Spółdzielnia skorzystać, w przypadku posiadania środków finansowych.

Jednakże, takie rozwiązanie powiązane z ewentualną koniecznością nabycia na własność dwóch sąsiednich działek będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, może okazać się zbyt kosztowne i ryzykowne, wobec planów budowy PKM, co może spowodować spadek zainteresowania zakupem tych działek

Zarząd wraz z Radą Nadzorczą wnosi o przyjęcie ww. Uchwały przez Walne Zgromadzenie, celem rozpoczęcia dalszej procedury z Gminą Miasta Gdańska.

ZARZĄD
GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z-ca PRZESIA ZARZĄDU ds. technicznych	PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Młot	mgr inż. Wiesław Kucharczyk