

Informacja
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 4,8,14,21,28 lipca 2025 r. Zarząd Spółdzielni prowadził:

I. Działania związane z realizacją ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558)

- dokonano wpisu do rejestru członków Spółdzielni na podstawie przepisu art.3 ust.1 um,
- wyprowadzono osoby z rejestru członków Spółdzielni na podstawie przepisu art.3 ust.6 um,
- skreślono z rejestru z datą zgonu na podstawie przepisu art.25 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.593).

II. Podjął uchwały i wydał zarządzenia w sprawach:

- przyjęcia w poczet członków SM „Czuby” osób posiadających prawo do lokali,
- wyboru członka związanego ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

III. Rozpatrzył wnioski kierowników komórek organizacyjnych w sprawach:

1. Przeprowadzenia przetargu i zlecenia wykonania dodatkowych robót:

- nieograniczonego na malowanie klatek schodowych w wybranych nieruchomościach Osiedli „Błonie”, „Łęgi”, „Poręba” i „Skarpa”;
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia Firmie P.U. HIMALIA, przeprowadzenia przeglądu okresowego 5-cio letniego instalacji elektrycznej budynków mieszkalnych przy ul. Bursztynowej 35 i 37, garaży przy ul. Bursztynowej 36, 37, lokali usługowych ul. Bursztynowa 35 i 36 oraz budynku administracyjnego ul. Bursztynowa 36 w Lublinie w Osiedlu „WIDOK”;
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki”, zlecenia firmie EL. ENERGY wymiany elementów odwodnienia dachu (pas nadrynnowy, pas pod rynnowy oraz rynien oraz wklejenia pasa papy termozgrzewalnej szerokości ok. 1 metra. w nieruchomości EW2 Szmaragdowa 30 os. „Widok”;
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie RAMIDACH A&J remontu tarasu przynależnego do mieszkania w nieruchomości ul. Topazowa 4 os. „Widok”;
- w trybie „zapytania o cenę” na realizację boiska o wym. 15 x 4m do gry w bule na dz. nr ew. 4 i /4. obr. 30 - Rury Witykowskie, na terenie SM „Czuby” w Lublinie;
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie Frajda S.C. wymianę uszkodzonej liny w podeście oraz elementu urządzenia (kółko i krzyżyk) w urządzeniu zabawkowym na placu zabaw przy ul. Biedronki-Kaczeńcowa w osiedlu „Łęgi”, na działce będącej mieniem spółdzielni.
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia wykonania prac polegających na demontażu starych wyłazów dachowych oraz montażu nowych w budynkach przy ul. Stokrotki 3, 5 i 7 w osiedlu „Ruta”;
- w trybie zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie Przedsiębiorstwo Budowlane HENKO, remontu awaryjnego połączenia dachowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bursztynowej 24 w osiedlu „Widok”;
- nieograniczonego na wymianę wodomierzy z nakładką radiową oraz udostępnienie systemu odczytowego w Osiedlu „WIDOK”;
- nieograniczonego na remont parkingu oraz wejść do klatek w wybranych nieruchomościach SM „Czuby”;
- nieograniczonego na dostawę i wymianę wodomierzy, z wykorzystaniem istniejących nakładek radiowych w Osiedlu „WIDOK”;
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie DRU-MAR na zakup ogrodzenia oraz materiałów potrzebnych do montażu ogrodzenia placów zabaw przy ulicy Hetmańskiej, w osiedlu „Błonie”.

2. Zatwierdził protokoły z przetargu:

- na malowanie klatek schodowych w wybranych nieruchomościach SM „Czuby” w Lublinie;
- unieważnił przetarg na „Zakup i dostawę nowego ogrodzenia panelowego dla trzech placów zabaw zlokalizowanych przy ul. Hetmańskiej w osiedlu „Błonie”.

3. Wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu

- na najem lokalu użytkowego przy ul. Dragonów 2 w osiedlu „Błonie” z przeznaczeniem na gabinet kosmetyczny;
- na najem na 5 lat lokalu użytkowego przy ul. Dragonów 2 Spółce z o.o. „Żabka Polska” w osiedlu „Błonie”.

4. Skierowania wniosków

- do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec dłużników,
- do sądu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże.

5. Inne wnioski dotyczące między innymi:

- zakupu szafek ubraniowych BHP na potrzeby konserwatorów zatrudnionych w administracjach osiedli;

- montażu dwóch wiat śmietnikowych przy ul. Bursztynowej 6 i 8 w osiedlu „Poręba”;
- podpisanie aneksu do umowy zawartej z firmą AB.TRANS, przedłużającego termin z 01.08.2025 r. do 15.11.2025 r. na wykonanie prac związanych z myciem oraz montażem siatek przeciw ptakom na elewacjach budynków ul. Stokrotki 1,3 5, 7 w osiedlu „Ruta”, z uwagi na gniazda ptaków;
- modyfikacji treści dokumentu w zaproszeniu do składania ofert, wydłużenia terminu składania ofert dla wybranych firm, dla tematu: „Zakup i dostawa nowego ogrodzenia panelowego dla trzech placów zabaw zlokalizowanych przy ul. Hetmańskiej, na terenie Osiedla „Błonie”;
- zgody firmie ENERGOMIR Sp. z o.o. działającej na zlecenie PGE BYSTRYBUCJA S.A. O. Lublin, na lokalizację przyłącza kablowego nn. w celu zasilenia ogólnodostępnego stacji ładowania na działce stanowiącej mienie spółdzielni, na której zlokalizowany jest ogólnodostępny parking dla samochodów;
- wprowadzenia z dniem 1 sierpnia 2025 r. do opłat eksploatacyjnych poz. „sprzątanie klatek schodowych” w nieruchomości: Szmaragdowa 4/V kl. schodowa w osiedlu „Widok”;
- zgody na zwiększenie zaliczek od dnia 01.08.2025 r. na dostarczaną energię ciepłą w nieruchomościach będących w zasobach „SM Czuby”:
 - a) zaliczka na centralne ogrzewanie budynków opomiarowanych; będzie wyliczana jako średni koszt z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych (za rok 2023 i 2024), wg danych otrzymanych od firmy Ista Sp. z o.o., powiększonych o 25%,
 - b) zaliczka na podgrzanie wody: wzrost o 17% do kosztów stałych i 30% kosztów zmiennych.

IV. Rozpatrzył pisma członków i mieszkańców dot.:

- zawieszenia postępowania egzekucyjnego,
- przedłużenia terminu spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- odstąpienia od naliczania odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat,
- zwrotu nadpłaty figurującej na koncie opłat eksploatacyjnych,
- przeksięgowania nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- umorzenia postępowania egzekucyjnego,
- zmianę wysokości zaliczki na co i cw,
- odstąpienie od kosztów zastępstwa procesowego.

Członkowie Zarządu w lipcu 2025 r. inicjowali i uczestniczyli w działaniach dot.:

1. Sporządzenia informacji dla członków i mieszkańców SM „Czuby” w formie „Komunikatu” nt. przeprowadzonych głosowań w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzonego w 21 częściach w terminie od 30.05.2025 r. do 30.06.2025 r.;
2. Przekazania komórkom organizacyjnym do realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2025 r.;
3. Monitorowania działań w zakresie windykacji tj. wysłanie 6 wezwań dot. lokali usługowych, wysłanie 134 wezwań dot. 95 lokali mieszkalnych, przekazanie 8 spraw do sądu, przygotowanie 5 ugód – lokale mieszkalne, podpisanie 1 umowy, telefoniczna windykacja długów dot. lokali użytkowych, negocjacje z mieszkańcami i kontrahentami;
4. Sporządzenia analizy działalności gospodarczo-finansowej SM „Czuby” za I kwartał 2025 r.;
5. Przygotowania informacji dla mieszkańców dot. opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o zużytą wodę, zmiana od 1 sierpnia 2025 r.;
6. Reorganizacji Działu Księgowości, Finansów i Analiz Ekonomicznych (analiza struktury zatrudnienia, zakresów obowiązków, zmniejszenie wymiaru zatrudnienia, plany do końca roku 2025 i planu na rok 2026);
7. Przygotowania propozycji zmian w „Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę w SM CZUBY w Lublinie;
8. Koordynowania wymiany podzielników na wszystkich osiedlach SM „Czuby” – korespondencja w sprawie odbiorów, zbieranie dokumentacji, konsultacje, sprawy bieżące wymagane, koordynacja prac Wykonawców wyróżnionych w przetargach m.in. wizje lokalne w terenie, odbiory;
9. Przygotowania informacji dla mieszkańców:
 - o konieczności uprzątnięcia wybranych pomieszczeń wspólnych, korytarzy i klatek schodowych;
 - o zamykaniu drzwi do klatek (niewpuszczaniu obcych na klatki);
10. Wizji lokalnych oraz wsparcia administracji w zgłoszonych sprawach mieszkańców;
11. Analizy:
 - kosztów realizacji instalacji 3 fazowych w nieruchomościach,
 - kosztów c.o. za rok 2024 os. „Ruta”,
 - możliwości potencjalnego zamknięcia zsypów,
 - przepisów dot. obowiązkowego ubezpieczenia OC balkonu, zadaszeń balkonów.

Zarząd Spółdzielni