

Informacja
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 5,12,19,26 i 28 sierpnia 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 usm,
- wyprowadzono osoby z rejestru członków Spółdzielni na podstawie przepisu art.3 ust.6 usm,
- 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 remont nawierzchni asfaltowej łącznika od ul. Rucianej do ul. Dziewanny w osiedlu „Ruta”;
- w trybie „zapytania o cenę” na renowację elewacji ściany północnej w budynku przy ul. Kaczeńcowa 10 w osiedlu „Łęgi”;
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie PROSPECTIV wymiany pochwytów na barierkach w budynku przy ul. Fantastycznej 9 w osiedlu „Skarpa”;
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie Przedsiębiorstwo Budowlanemu HENKO, remontu wiaty śmietnikowej po pożarze należącej do budynku przy ul. Bursztynowej 24 w os. „Widok”;
- w trybie „zapytania o cenę” zlecenia firmie Biuro Usług Projektowe wykonana ekspertyzy przyczyn występujących usterek i szkód na balkonie wraz z programem naprawczym.

2. Zatwierdził protokoły z przetargu na:

- Wykonanie BULODROMU - boiska o wym. 15 x 4m do gry w bule na dz. nr ew. 41/4, obr. 30 - Rury Wizytowskie, ark. 3 na terenie SM „Czuby” .
- Remont nawierzchni asfaltowej łącznika od ul. Rucianej do ul. Dziewanny na osiedlu „Ruta”.
- Dostawę i wymianę wodomierzy z nakładką radiową oraz udostępnienia systemu odczytowego w osiedlu „Widok – unieważnił przetarg ze względów ekonomicznych.
- Dostawę i wymianę wodomierzy z wykorzystaniem istniejących nakładek radiowych w os. „WIDOK”;
- Renowację elewacji ściany północnej w budynku przy ul. Kaczeńcowa 10 w osiedlu „Łęgi”.
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Kaczeńcowa 10 w osiedlu „Łęgi”.
- Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Kaczeńcowa 6 w osiedlu „Łęgi” (unieważnił przetarg z uwagi na brak ofert).

3. Wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu

- zgody Firmie ARTOM na przeniesienie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Różanej na firmę HALCUBE;
- zgody na wynajem lokalu użytkowego o powierzchni 45,8 m2 przy ul. Tymiankowej 48/2A z przeznaczeniem na biur firmie NOVASTE;
- braku zgody na dzierżawy terenu pod automaty paczkowe firmy DLH.

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:

- na wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej dla lokalu użytkowego, stanowiącego mienie spółdzielni;
- zmianę składów komisji przetargowych, zatwierdzonych przez Zarządu w dnia 05.08.2025 r. na: renowację elewacji ściany północnej w budynku przy ul. Kaczeńcowa 10 w osiedlu „Łęgi” oraz malowania klatek schodowych w budynku przy ul. Kaczeńcowa 6 w osiedlu „Łęgi”;
- wyrażenie zgody na zakup i montaż verticali w biurze spółdzielni;
- montaż klimatyzatora w lokalu użytkowym Dragonów 2, na koszt najemcy lokalu;
- zgody na wprowadzenie do opłat od 1.10.2025 r. składnika „sprzątanie klatek schodowych” w mieszkaniach budynku przy ulicy Przedwiośnie 2 -II kl.;
- wyrażenia zgody na ogłoszenie przetargu ustnego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego ul. Stokrotki 8/74 w osiedlu „Ruta”.

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 c.o. i c.w.,
- odstąpienie od kosztów zastępstwa procesowego.

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

- Analiza wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu - podział obowiązków dot. ich realizacji.
- Reorganizacja Działu Księgowości, Finansów i Analiz Ekonomicznych (analiza struktury zatrudnienia zakresów obowiązków).
- Analiza działalności gospodarczo-finansowej SM CZUBY za I półrocze 2025 r. (wyjaśnienia nadwyżek i niedoborów), planu do końca roku 2025 oraz na rok 2026.
- Negocjacje i spotkania z kontrahentami, mieszkańcami, dłużnikami.
- Monitorowanie działań w zakresie windykacji (wysłanie 3 wezwań dot. lokali usługowych, przygotowanie 16 ugód – lokale mieszkalne, podpisanie 7 ugód, telefoniczna windykacja długów dot. lokali użytkowych, korespondencja mailowa dot. lokali użytkowych).
- Przygotowanie informacji dla mieszkańców dot. zwolnienia miesięcznych opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- Spotkania kierowników Księgowości oraz Kadr (uzgodnienia danych placowo-księgowych rok 2025, ustalenie nowych procedur poprawiających komunikację pomiędzy działami).
- Plan gospodarczo-finansowy na rok 2026 - harmonogram działań od IX 2025r.
- Organizacja spotkania przedstawicieli Ista Sp. z o.o., członków RN i kierowników administracji dot. podzielników ciepła.
- Analiza sprawy naliczania odpisu za działalność kulturalno-oświatową dla lokali mieszkalnych i użytkowych (uchwała RPNO, analiza wysokości stawki).
- Wywieszenie w blokach mieszkalnych ogłoszeń dotyczących:
 - 1) mobilnej zbiórki tekstyliów,
 - 2) apel o uprzątnięcie korytarzy, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych – przedłużenie terminów, koordynacja sprawy, uprzątnięcie wymienionych pomieszczeń.
- Remonty na osiedlach – plany, realizacja w 2025 roku, nadzór prac.
- Przygotowanie wykazu robót niezbędnych do wykonania w dzielnicy „Czuby” finansowanych ze środków budżetu miasta – w trakcie.
- Plany finansowe Administracji na rok 2026 – wstępne ustalenia.
- Rozmowy i analizy możliwych oszczędności na c.o. i c.w.u.
- Opinie dot. współpracy z aktualnym brokerem ubezpieczeniowym Filar Broker Sp. z o.o.
- Zbieranie danych w celu sporządzenia zestawienia do przetargu na wybór polisy ubezpieczeniowej zasobów Spółdzielni przez każdą z Administracji.
- Place zabaw – wstępne propozycja uproszczenia procedury naprawy placów zabaw na mieniu Spółdzielni.
- Uzgodnienia oraz wnioski do RPNO o możliwość realizacji robót z 2025 w kolejnym roku.
- Zestawienie aktualnych stawek za podgrzanie wody (nieruchomości z najniższą i najwyższą stawką).
- Przesyłanie wniosków szkód powstałych na terenie osiedla do firmy brokerskiej.
- Przygotowywanie wniosków do Miejskiego Architekta Zieleni o wycinkę drzew – zgłoszenia mieszkańców.
- Sukcesywny remont altan śmietnikowych w osiedlu „Łęgi”.

Zarząd Spółdzielni