

Informacja
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 5,9,12,16,22.23.25.30, września 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:

- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” na wykonanie modernizacji instalacji domofonowej w postaci wymiany istniejących urządzeń domofonowych na cyfrowe w budynkach przy ul. Różanej 3 i Stokrotki 8 w osiedlu „Ruta”,
- przetargu nieograniczonego na rozbiorę i rozbudowę wewnętrznej instalacji gazowej w wybranych budynkach SM „Czuby” w Lublinie,
- nieograniczonego na dostawę, montaż i uruchomienie automatycznego szlabanu przy ul. Dragonów 3 w Osiedlu „Błonie”,
- nieograniczonego na remont parkingu oraz wejść do klatek schodowych wybranych nieruchomości na osiedla „Łęgi”,
- w trybie „zapytanie o cenę” na wykonanie remontu elewacji wschodnie budynku przy ul. Bursztynowej 36 w osiedlu „Widok”,
- w trybie „zapytania o cenę” na zakup sprzętu komputerowego,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” na usunięcie graffiti na elewacjach budynków przy ul. Tatarakowej 16 oraz Tymiankowej 48,50.52 w osiedlu „Łęgi”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” na remont altany śmietnikowej przy ul. Tatarakowej 12 w osiedlu „Łęgi”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” na remont dwóch balkonów w budynku przy ul. Fantastycznej 9 w osiedlu „Skarpa”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” na wykonanie oraz montaż pochwyty w nieruchomości EP 06 przy ulicy Bursztynowej 3 w osiedlu „Poręba”.

2. Zatwierdził protokoły z przetargu na:

- na remont nawierzchni parkingu oraz remont wejść do klatek schodowych w niektórych budynkach osiedla „Łęgi”. Unieważnił przetarg w zakresie Zadania I (Remont nawierzchni z kostki brukowej parkingu przy ul. Tatarakowej 28 na Os. „Łęgi”) ze względu na przekroczenie zaplanowanych na inwestycję środków,
- Zatwierdził rozstrzygnięcie przetargu dla zadania I (Remont opaski z płyt betonowych wokół budynku przy ul. Tymiankowej 1 oraz Zadania II (Remont wejść do klatek schodowych w wybranych budynkach osiedla „Widok”).
- unieważnił przetarg na „Dostawę, montaż i uruchomienie automatycznego szlabanu przy ul. Dragonów 3 w osiedlu „Błonie”. Wyraził zgodę na rozdzielenie przetargu na dwa odrębne zadania, w których wybór wykonawcy dla zadania 1 „Wykonanie przyłącza elektrycznego do zasilenia szlabanu przy ul. Dragonów 3 i zadanie 2 „Dostawa, montaż i uruchomienie automatycznego szlabanu przy ul. Dragonów 3 w osiedlu Błonie”, zostanie wyłoniony w trybie przetargu „zapytania o cenę”.
- unieważnił przetarg na wykonanie remontu elewacji wschodniej budynku przy ul. Bursztynowej 36 os. „Widok” (wysokość złożonych ofert przekraczała zaplanowane na inwestycję środki),
- na wybór oferty na zakup komputerów do działu księgowości, członkowsko prawnego i czynszów,

3. Wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu

- odroczył do stycznia 2026 r. termin rozpatrzenia pisma Spółki z o.o. „Żabka Polska” wynajmującej lokal użytkowy przy ul. Dragonów 2/3E, w sprawie obniżenia czynszu najmu lub wyłączenia mechanizmu waloryzacji stawki czynszu w 2026 roku.

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:

- zgody na zakup 3 zestawów głośników oraz 3 szt. urządzeń UPS w związku z prowadzonymi dla pracowników szkoleniami on-line,
- rozszerzenia zakresu sprzątnięcia w budynku Kawaleryjska 8 kl. I w osiedlu „Błonie” budynku Różana 17 kl. III w osiedlu „Ruta” oraz wprowadzenia od 01.10.2025 r. nowego składnika w opłatach eksploatacyjnych „sprzątnięcie klatki schodowej”,
- zgody firmie „Stokrotka” Sp. z o.o., na ustawienie przy ul. Agatowej 7 kontenera, w którym znajdzie się specjalistyczne wyposażenie, butelkomat oraz pomieszczenie techniczne,
- zatwierdzenia nowych wzorów dokumentów do przeprowadzenia wyborów przedstawicieli do Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli na kadencję 2025 – 2028,
- zgody na podpisanie Aneksu dot. kompleksowy remont 25 sztuk loggii w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym przy ul. Szmaragdowej 16 w osiedlu „Widok”,
- wprowadzenia od 01.11.2025 r. do opłat czynszowych, składnika „sprzątnięcie klatki schodowej” w budynku Bursztynowa 3 kl. IV w osiedlu „Poręba”,
- skierowania do RN wniosków w sprawie korekty planu remontów mienia spółdzielni na 2025 r. w sprawie zwiększenia o 36 000.00 zł środków finansowych na „Remont parkingu przy ul. Tatarakowej 28 w osiedlu „Łęgi”, przesunięcia środków w wysokości 10 000.00 zł na zakup ogrodzenia stanowiącego pierwszy etap przebudowy placu zabaw przy ul. Romantycznej w osiedlu „Skarpa” oraz przesunięcia środków w wysokości 60 000 zł na wykonanie studni z kratką burzową i podłączenie do kanalizacji na parkingu przy ul. Kawaleryjskiej w osiedlu „Błonie”,
- wyrażenia zgody na kontynuowanie ubezpieczenia dzieci pracowników SM „Czuby” w firmie InterRisk, za pośrednictwem obsługującej Spółdzielnię Kancelarii Filar Broker Sp. z o.o. Koszt ubezpieczenia pokryją w całości pracownicy.
- wyrażenia zgody na przekazanie na konto Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych drugiej transzy naliczenia odpisu na rok 2025.
- podpisanie aneksu dot. zmiany terminu rozpoczęcia remontu loggii w budynku mieszkalnym przy ul. Szmaragdowej 16 w Lublinie,

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 struktury zatrudnienia w Zarządzie i Administracji Ogólnej na 2026 r., konsultacje z kierownikami działów, uaktualnienie zakresów obowiązków, uzgodnienia danych płacowo-księgowych rok 2026.
- Ustalenie nowych procedur poprawiających komunikację pomiędzy działami,
- Negocjacje i spotkania z kontrahentami, mieszkańcami, dłużnikami.
- Monitorowanie działań w zakresie windykacji (wysłanie 44 wezwań dot. lokali mieszkalnych, 4 dla lokali użytkowych, korespondencja mailowa, telefoniczna windykacja długów dot. lokali użytkowych).
- Prace nad Planem gospodarczo-finansowym na rok 2026.
- Przygotowanie zaproszeń dla biegłych rewidentów (oferty cenowe, badanie sprawozdań finansowych za lata: 2026, 2027).
- Analiza posiadanego sprzętu komputerowego, oprogramowania, zabezpieczeń.
- Działania związane z zakupem komputerów (ustalenie treści zamówienia, wystosowanie zapytania o cenę do 4 firm, wybór oferty na zakup),
- Zaplanowanie procedur dot. wdrożenia E-BOK,
- Udział w szkoleniu dot. KSEF.
- Udział w spotkaniu dot. szlabanów (koszty, parametry techniczne).
- Okresowe kontrole roczne stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych na os. „Błonie” i „Ruta”.
- Analiza kosztów c.o. za 2024 i 2025 r. wnioski z przedstawionej analizy.
- Propozycja montażu podzielników na grzejnikach przemysłowych w budynku usługowym przy ul. Różanej (os. „Ruta”) – zebranie informacji.
- Ustalenia przeniesienia realizacji robót na kolejny rok – zwiększenie efektywności przetargów.
- Przygotowanie informacji dla mieszkańców nt. budżetu obywatelskiego, zbiórka tekstyliów – zasady i miejsca mobilnej zbiórki, uprzątnięcie korytarzy, ubezpieczenie – możliwość przystąpienia, sezonu grzewczego 2025/2026, podwyżki c.o. i c.w.).

Zarząd Spółdzielni