

Informacja  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 4, 13, 18, 21, 25 listopada 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:

- sporządzenia operatu szacunkowego i ustalenie ceny wywoławczej w przetargu na lokale mieszkalne, przekazane do dyspozycji Spółdzielni przez Rzeczoznawcę Majątkowego;
- przetargu nieograniczonego na kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni;
- zakupu niszczarki do dokumentów w systemie paskowo- odcinkowym (4 stopień tajności według normy ISO/IEC 21964).
- w trybie „zapytania o cenę” na wykonanie cięć pielęgnacyjnych i technicznych drzew na terenie osiedla „Łęgi”;
- w trybie przetargu ustnego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 53 przy ul. Sympatycznej 1 w Lublinie,
- przetargu nieograniczonego na roczną kontrolę instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska w zasobach SM „Czuby” w Lublinie.

2. Zatwierdził protokoły z przetargu na:

- podpisanie Umowy z firmą „WODEX” dot. pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego podczas wykonywania rozbiórki i rozbudowy wewnętrznej instalacji gazowej oraz budowy kanałów wentylacyjnych na klatkach schodowych w budynkach;
- unieważnił przetarg na Roczne kontrole instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

3. Wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu

- na wydzierżawienie terenu na osiedlach Skarpa i Ruta, w rejonach pawilonów STOKROTKA, na okres 7 dni, z przeznaczeniem na prowadzenie stoiska sprzedaży karpia.
- wynajęcia lokalu użytkowego nr 3A przy ul. Fantastycznej 6
- na najmem lokalu użytkowego o powierzchni 26,0 m2, zlokalizowanego przy ul. Fantastycznej 6/3A, z przeznaczeniem na gabinet biohackingu
- wydzierżawienie terenu przy ul. Dragonów, przed kioskiem typu „Ruch”, pod stanowisko sezonowej sprzedaży warzyw

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:

- uzupełnienia składu komisji przetargowej, przetargu dot. rocznej kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska w zasobach SM Czuby;
- zatrudnienie na czas określony od 18.11.2025r. do 30.11.2026 r. pracownicy w dziale Kadrowo–Organizacyjnym;
- zmiany zasad rozliczania kosztów transportu i zaopatrzenia od 2026 roku;
- ewidencji kosztów pustostanów lokali mieszkalnych przejętych przez Spółdzielnię w koszty mienia od 2025 r, a po sprzedaży pokrycie z przychodów ze zbycia;
- rozdzielenia w naliczeniach czynszowych składnika „Odpis na fundusz remontowy” na pozycje: Odpis na fundusz

- remontowy nieruchomości i Odpis na fundusz remontowy wspólny osiedla
- ustanowienia hipoteki przymusowej na lokal mieszkalny przy ul. Sympatycznej 4 w Lublinie
- obciążenie od 1 grudnia 2025 r. mieszkań kl. II, w budynku ul. Watykańska 10, w zakresie sprzątnięcia klatki schodowej przez firmę PROMAR;
- zakupu wyposażenia dla administracji osiedla „Błonie” frezarki spalinowej, naprawy ciągnika komunalnego PRONAR 320AMK.
- wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej, w związku z koniecznością przygotowania lokalu do zbycia, dla lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sympatycznej 1;
- szkolenia on-line dla pracowników działu kadrowo -organizacyjnego;
- zakupu na potrzeby administracji osiedla Ruta: zestawu narzędzi akumulatorowych firmy MAKITA dla konserwatorów (szlifiarki kątowej, wiertarko-wkrętarki udarowej, akumulatora), urządzeń spalinowych marki STHL – dla gospodarzy (kosiarki spalinowej, kosi spalinowej, odkurzacza / dmuchawy spalinowej) oraz mieszarki do zaprawy betonu;
- zawarcia umowy z firmą „Mazon” Sp. z o. o. ul. Frezerów 3, na sprzątnięcie II klatki schodowej w budynku przy ul. Kaczeńcowa 6 I klatki w budynku Tymiankowa 58, a także na doliczanie od dnia 1 grudnia 2025 roku do czynszu opłaty za sprzątnięcie mieszkań.

#### 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 listopadzie 2025 r. inicjowali i uczestniczyli w działaniach dot.:

- Analiza umów zawartych z kontrahentami.
- Negocjacje i spotkania z kontrahentami z dłużnikami i mieszkańcami.  
Monitorowanie działań w zakresie windykacji: wysłanie 4 wezwań dot. lokali usługowych, 354 wezwań do zapłaty dot. 248 lokali mieszkalnych, skierowanie 10 spraw do sądu, telefoniczna windykacja długów, korespondencja mail-owa lokale użytkowe, przygotowanie 11 ugód – lokale mieszkalne, podpisanie 2 ugód, przygotowywanie i przekazanie kolejnych dokumentacji do Zespołu Radców Prawnych w tym 7 dokumentacji dot. lokali mieszkaniowych.
- Spotkania kierowników Księgowości i Kadr nt. uzgodnienia danych płacowo-księgowych rok 2025 oraz ustalenia nowych procedur poprawiających komunikację pomiędzy działami. Przygotowanie projektu Planu gospodarczo-finansowego na rok 2026.
- Udział w spotkaniu:
  - a) ze związkami zawodowymi,
  - b) z pracownikami banku dot. odsetek z lokat bankowych,
  - c) w posiedzeniu RPNO
- Praca nad przygotowaniem:
  - a) zmian do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (kalkulacji) opłat za używanie lokali w SM Czuby w Lublinie oraz Regulaminu organizacyjnego SM „Czuby” w Lublinie.
  - b) do KSEF
- Testowanie procedur dot. wdrożenia E-BOK
- Zapoznanie się z ofertą dot. ubezpieczenia mienia oraz OC Spółdzielni na okres 2026 – 2028
- Analiza propozycji podziału odsetek bankowych z lokat bankowych na poszczególne nieruchomości
- Organizacja wyborów do RPNO (obsługa, ustalenie harmonogramu, sporządzenie dokumentów).
- Uprzątnięcie części wspólnych i dostęp do wózków (wraz z dorabianiem kluczy).
- Koordynacja wymiany podzielników wg umownego harmonogramu.
- Nasadzenia drzew – Osiedle „Łęgi”.
- Inwentaryzacja odzieży na osiedlach (konserwatorzy i gospodarze).
- Rębak do gałęzi – analiza zapotrzebowania na urządzenie, sporządzenie przez Os. „Skarpa”.

Zarząd Spółdzielni