

Informacja  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 2,11,17,19, 31 grudnia 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 ze zm.)

- 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 ze zm.).

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,
- zatwierdzenia wykazu cen detalicznych odzieży roboczej stanowiącej podstawę do wyliczenia ekwiwalentu pieniężnego za pranie i naprawę odzieży roboczej,
- korekty rocznej naliczenia odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na 2025 r.

III. Rozpatrzył wnioski kierowników komórek organizacyjnych w sprawach:

1. Przeprowadzenia przetargu i zlecenia wykonania dodatkowych robót:

- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie GSD INSTALACJE Sp. z o.o. wykonania odpowietrzenia instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Watykańskiej,
- zlecenia montażu pochwyty poręczy drewnianych na siedmiu klatkach w nieruchomości EB 03 Hetmańska 12,14,16 w osiedlu Błonie,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia wykonania analizy zastosowania podzielników kosztów ogrzewania posiadających funkcję zdalnego odczytu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Romantycznej 8,10,12 w osiedlu Skarpa,
- nieograniczonego w osiedlu Widok na:
  - a) remont pokrycia dachowego budynku przy ulicy Bursztynowej 32 - część B. wraz z wymianą orygnnowania i obróbek blacharskich oraz malowaniem antykorozyjnym stalowych nasad kominowych.
  - b) remontu części elewacji budynków:
    - Bursztynowa 19, fragment elewacji wschodniej i południowej w obrębie kl. XI,
    - Bursztynowa 23, fragment elewacji północnej w obrębie kl. V,
    - Bursztynowa 25, fragment elewacji południowej i zachodniej w obrębie kl. I,
    - Bursztynowa 36, elewacji wschodniej.
  - c) Kompleksowy remont:
    - 15 sztuk loggii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Szmaragdowej 16,
    - 24 sztuk loggii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Szmaragdowej 36,
    - 5 sztuk loggii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Szmaragdowej 46,
    - 10 szt. loggii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Szmaragdowej 4.
- w trybie „zapytania o cenę”, na prace polegające na wykonaniu pielęgnacji drzew wraz z utylizacją 44 szt. drzew rosnących na terenie Osiedla Ruta.

2. Zatwierdził protokoły z przetargu:

- unieważnił przetarg na przeprowadzenie rocznej kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska w zasobach SM Czuby,
- ustnego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Sympatycznej 1/53 osiedle Skarpa,
- na zakup i dostawę nowego sprzętu komputerowego dla SM Czuby,
- na wybór oferenta na ubezpieczenie majątku SM Czuby na lata 2026 – 2028.

3. Wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu

- na najem lokalu użytkowego przy ul. Różanej 8, z przeznaczeniem na biuro- magazyn,
- na najem pomieszczenia dodatkowego o powierzchni 2.61m2, usytuowanego pod schodami, w korytarzu piwnicznym budynku przy ul. Tatarakowej 6,
- zawieszenia opłat za dzierżawę terenu przy ul. Tatarakowej na okres do 01.01.2026 r. do 31.03.2026 r.

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:

- przedłużenie terminu odbioru malowania klatek schodowych w nieruchomości EB 03 Hetmańska 12, 14, 16 do dnia 12.12.2025 r.
- aneksowania nowych stawek z firmą TRAKAMR MARIAN DYZMA na wykonanie usługi utrzymania w gotowości, odśnieżania i wywożenia śniegu na osiedlach SM Czuby,
- podpisanie aneksu z firmą APATOR POWOGAZ S.A. na dostawę i wymianę wodomierzy, z wykorzystaniem istniejących nakładek radiowych, przedłużającego termin realizacji zadań w osiedlu Widok do 15.12.2025 r.
- zgody na montaż podnośnika przy balkonie mieszkania Kawaleryjska 16, właściciela, który porusza się na wózku inwalidzkim,
- zakupu kamery inspekcyjnej na potrzeby Administracji osiedla „Ruta”,
- podpisanie aneksu dotyczącego remontu- modernizacji konsoli na instalacji zimnej wody (II strefa) w budynkach przy ul. Kaczeńcowej 2 kl. III, Wiklinowej 4 kl. III oraz Wiklinowej 6 kl. II w pomieszczeniach wodomierzy,
- zgody na wprowadzenie do opłat od 01. 01.2026 r.- opłaty z tytułu sprzątnięcia I klatki schodowej w budynku przy ulicy Radości 12,
- zakupu narzędzi dla konserwatorów osiedla Błonie,
- zgody na spisanie w koszty należności uznanych za należności nieściągalne zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości (art. 35B pkt 4),
- zgody na zmianę od 1.02.2026 r. stawek ubezpieczenia i podatku,
- zatwierdzenia wysokości składników opłat w lokalach użytkowych mienia Spółdzielni oraz dzierżawy tereny na mieniu na rok 2026,
- zgody na wymianę plafonów oświetleniowych w pracowni plastycznej Domu Kultury Ruta, w której odbywają się warsztaty plastyczne, warsztaty ikon, malarskie, rękodzielnicze dla dzieci, zgody na sfinansowanie oświetlenia z kosztów mienia spółdzielni,
- zgody na zakup komputerów na potrzeby Administracji osiedli,
- utworzenia rezerwy z tytułu zadłużenia w opłatach czynszowych z lokalu użytkowego przy ul. Bocianiej,
- podpisanie aneksu z firmą sprzątającą klatki schodowe PROPIA MANU, w związku z dodatkową ilością sprzątniętych klatek schodowych od dnia 01.02.2026 r., w budynku - Sasankowa 4 oraz wprowadzenia dodatkowej pozycji do opłat „Sprzątnięcie klatki schodowej” doliczonej w ramach miesięcznych opłat eksploatacyjnych za mieszkanie,
- zgody na zmianę od 1.02.2026 r. przez firmę KOM-EKO opłat za odbiór odpadów komunalnych z lokali użytkowych.

#### 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. oraz centralne ogrzewanie;
- odstąpienie od kosztów zastępstwa procesowego.

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

- Analizy umów zawartych z kontrahentami
- Negocjacje i spotkania z kontrahentami, dłużnikami i mieszkańcami
- Bieżący monitoring procedur windykacyjnych (telefoniczna i mailowa windykacja długów dot. lokali mieszkalnych i usługowych, wysłanie 8 wezwań o zapłatę dot. lokali mieszkalnych i usługowych, przygotowanie 25 ugód na spłatę należności w ratach, podpisanie 17 ugód, 1 ugody dot. lokalu usługowego, skierowanie 1 wniosku do sądu o wydanie nakazów zapłaty, przekazanie do Zespołu Radców Prawnych kolejnych dokumentacji dłużników dot. lokali mieszkalnych i lokalu usługowego)
- Analiza działalności gospodarczo-finansowej za 3 kwartały 2025 r.
- Udział w rekrutacji, w spotkaniach z kierownikami administracji osiedli, ze związkami zawodowymi, z członkami Komisji Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, w szkoleniu pt. „Aktualne problemy związane z funkcjonowaniem i zarządzaniem spółdzielniami mieszkaniowymi”, w prezentacji dot. elektronicznego obiegu dokumentów, w komisji przetargowej na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego
- Prace nad zmianą obowiązujących regulaminów.
- Przygotowania do KSeF
- Wdrożenie E-BOK na grupie testowej – 156 mieszkańców
- Zapoznanie się z ofertą dot. ubezpieczenia mienia oraz OC Spółdzielni na okres 2026 – 2028, negocjacje z Firmą ubezpieczeniową, podpisanie promesy na styczeń 2026 r, procedowanie umowy
- Okresowe kontrole rocznego stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych na os. „Błonie” (27 obiektów) i „Ruta” (2 obiekty)
- Koordynacja wymiany podzielników wg umownego harmonogramu
- Przygotowanie informacji wstępnych i możliwości realizacji pozyskania środków z białych certyfikatów
- Koszty za korzystanie z ciepła systemowego – propozycja alternatywnych źródeł ciepła
- Wstępna wycena kosztów wykonania projektu węzła ciepłego indywidualnego
- Źródła ciepła a zapotrzebowanie na ciepło dla budynku.

Zarząd Spółdzielni