

**S P R A W O Z D A N I E**  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie  
z działalności w 2025 roku

Zgodnie z przepisami ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w roku 2024.

Rada Nadzorcza w roku 2025 pracowała w dwóch składach:

Do dnia 1.01.2025 r. w składzie wybranym na kadencje 2023 – 2026 r.

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej   | - Jerzy Kaczmarski       |
| 2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej                              | - Magdalena Boguta       |
| 3. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej                              | - Danuta Przybyś- Ziemia |
| 4. Sekretarz Rady Nadzorczej  | - Katarzyna Podlecka     |
| 5. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej                                      | - Konrad Klimek          |
| 6. Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji | - nie wybrano            |
| 7. Przewodniczący Komisji Kulturalno - Oświatowej                         | - Emilia Zamiejska       |
- Członkowie: Leszek Antoniewski, Mateusz Byra, Ewa Czępińska, Konrad Gładosz, Maria Gajewska – Mikołajewicz, Paweł Ligęza, Marcin Mielniczuk, Albert Poniemirski, Anna Sieradzka, Jolanta Sławińska, Krystian Farion, , Andrzej Turski, Marian Warych, Sylwia Zubrzycka Leszek Antoniewski.

Rada Nadzorcza uchwałą Nr 47/15/2025 r. z dnia 13.02.2025 r. powierzyła Konradowi Gładyszowi funkcje przewodniczącego Komisji GZMil.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 30.05.2025 r. do 30.06.2025 r związku z:

1. Pismem z dnia 04.04.2025 r. członków zamieszkałych w osiedlu Skarpa przy ul. Gościnniej na XVIII części Walne Zgromadzenie odwołało z członka Rady Nadzorczej Konrada Klimka i dokonało wyboru nowego członka RN Leszka Duneckiego do końca kadencji.
2. Rezygnacją przedstawiciela V części Walnego Zgromadzenia z osiedla Łęgi Mariana Warycha (9.04.2025r z członka Rady Nadzorczej, WZ dokonało wyboru nowego członka do końca kadencji tego organu Annę Lulis.
3. Utratą mandatu członka Rady Nadzorczej XIV część w osiedlu Błonie (11.03.2025 r). przez Pana Marcina Mielniczuka WZ dokonało wyboru do tego organu do końca kadencji Janinę Samborską.

Na pierwszym posiedzeniu, które odbyło się 15 lipca 2025 r. RN zmieniła składy komisji;

**I. Komisji Rewizyjnej**

1. Przewodnicząca komisji - Janina Samborska (od 28.08.2025 r.)
2. Zastępca przewodniczącej - Leszek Antoniewski
3. Członkowie: Paweł Ligęza, Katarzyna Podlecką, Jolanta Sławińska, Krystian Farion, Maria Gajewska – Mikołajewicz, Anna Sieradzka, Ewa Czępińska, Albert Poniemirski, Sylwia Zubrzycka, Magdalena Boguta, Leszek Dunecki, Anna Lulis

**II. Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji**

1. Przewodniczący komisji - Konrad Gładosz
2. Zastępca przewodniczącego - Krystian Farion

3. Członkowie; Paweł Ligęza, Jolanta Sławińska, Maria Gajewska -Mikołajewicz, Anna Sieradzka, Ewa Czępińska, Albert Poniemirski, Sylwia Zubrzycka, Leszek Antoniewski, Leszek Dunecki, Anna Lulis, Mateusz Byra, Małgorzata Zmysłowska, Andrzej Turski,

### **III. Komisji Kulturalno – Oświatowej**

1. Przewodnicząca – Emilia Zamiejska
2. Zastępca przewodniczącej - Małgorzata Zmysłowska
3. Członkowie; Mateusz Byra, Katarzyna Podlecką, Jolanta Sławińska, Danuta Przybyś – Ziemba, Andrzej Turski, Magdalena Boguta, Sylwia Zubrzycka, Janina Samborska, Krystian Farion, Albert Poniemirski.

### **IV. Prezydium Rady**

Rada Nadzorcza na podstawie § 89 ust.1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie i § 14 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, uchwałą Nr 33/ 17/2025 z dnia 26.08.2025 r. zmieniła skład prezydium RN zawarty w uchwale 7/22/2023 z dnia 21.06.2023 r. powierzając funkcję Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Janinie Samborskiej.

W roku 2025 Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o plany pracy wynikające z aktualnego zakresu działania Rady oraz zajmowała się rozwiązywaniem bieżących problemów będących w kompetencjach Rady Nadzorczej.

Rada odbyła 12 protokołowanych posiedzeń plenarnych, 11 posiedzeń prezydium oraz 13 posiedzeń komisji.

W trakcie posiedzeń rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, organy samorządowe oraz członków.

Zgodnie z kompetencjami zawartymi w § 87 Statutu Rada Nadzorcza w 2024 r.;

### **Dokonała**

#### **1. Wyborów członków zarządu SM „Czuby” w Lublinie**

Rada Nadzorcza w dniu 27.08.2024 r. postanowiła nie zawierać kolejne umowy o pracę (zawartej na czas określony do 7.09.2024 r.) z Prezes Zarządu Martą Brożyną i Zastępcą Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych Tomaszem Budą. Nie zawierać kolejnej umowy o pracę (zawartej na czas określony do 1.10.2024 r.) z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. finansowych Jarosławem Jagitką.

Uchwałą nr 33/10/2024 z dnia 7.11.2024 r. zatwierdziła kryteria wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie zawarte w treści ogłoszenia o konkursie na stanowiska: Prezesa Zarządu i Zastępców Prezesa Zarządu. Określiła termin złożenia dokumentów poświadczających kompetencje do zajmowania stanowiska do dnia 16.12.2024 r.

Aplikacje na stanowisko prezesa Zarządu złożyło 7 kandydatów. Żaden z kandydatów nie uzyskał w I ani w II turze głosowania zgodnie z § 8 Regulaminu wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie – wymaganej większości głosów.

Aplikacje na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych SM „Czuby” w Lublinie złożyło

2 kandydatów. Pani Anna Wiejak uzyskała wymaganą większość głosów i uchwałą Nr 42/17/2025 z 9.01.2025 r. została powołana na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu SM „Czuby” ds. finansowych, Stosunek pracy zawarty został z dniem 13.01.2025 r. do dnia 30.09.2025 r.

Aplikacje na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych złożyło 2 kandydatów. Pan Dariusz Michałowski uzyskała wymaganą większość głosów i uchwałą Nr 44/19/2025 z dnia 9.01.2025 r. został powołany na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu SM „Czuby” ds. eksploatacji. Stosunek pracy zgodnie z deklaracją ww. został zawarty z dniem 14.02.2025 r. do dnia 30.09.2025 r.

W związku z brakiem wyboru Prezesa Zarządu oraz brakiem możliwością podpisania umowy przez Zastępcę Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych od połowy lutego, Rada Nadzorcza uchwałą nr 48 / 21 /2025 z dnia 9.01.2025 r. wyznaczyła członka Rady Nadzorczej Leszka Antoniewskiego do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu od dnia 10.01.2025 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorcza Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

W związku z ogłoszeniem konkursu o wyborze Prezesa Zarządu SM „Czuby” w Lublinie, aplikację na Prezesa Zarząd w terminie do 17.03.2025 r. złożyło 11 kandydatów.

W wyniku analizy dokumentów kandydatów, Rada Nadzorcza do II etapu konkursu zakwalifikowała 6 kandydatów.

Uchwałą Nr 18/22/2025 z dnia 3.04.2025 r. na prezesa Zarządu został wybrany Tomasz Koziński, gdyż uzyskał -zgodnie z § 8 ust. 33 Regulaminu wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie – wymaganą większość głosów.

Stosunek pracy zgodnie z deklaracją ww. został zawarty z dniem 07.07.2025 r. do 3.10.2025 r.

## **2. Upoważniła członków Rady Nadzorczej do zawarcia w imieniu SM „Czuby” w Lublinie aneksu do umów:**

- 1) Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 46 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593), § 87 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni oraz § 5 ust. 2 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, uchwałą nr 39/21/2025 i uchwałą 40/22/2025 z 9 stycznia 2025 r, upoważniła dwóch członków RN do zawarcia w imieniu Spółdzielni z członkami czasowo oddelegowanymi do pełnienia funkcji w Zarządzie aneksu do umowy cywilnoprawnej z dnia 11 września 2024 r (dot. wypłaty różnicy pomiędzy płacą minimalną a wynagrodzeniem wskazanym w umowie zlecenia wynikającą z § 5 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie uchwalonego w dniu 7.11.2024 r.)
- 2) Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 46 § 1 pkt 8 i art. 52 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593) oraz § 87 ust. 1 pkt 10 i § 92 ust. Statutu Spółdzielni upoważniła:  
Uchwałą Nr 43/18/2025 z dnia 9,01.2025 r. dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Finansowych SM „Czuby” w Lublinie,
  - a) Uchwałą Nr 45/20/2025z dnia 9.01.2025 r dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych SM „Czuby” w Lublinie,

- b) Uchwała Nr 19/23/2025 z dnia 3.04.2025 r. upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie do zawarcia w imieniu Spółdzielni umowy o pracę z Prezesem Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.

**3) Wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za 2025 i 2026 r.**

Rada Nadzorcza SM „Czuby” w Lublinie działając w oparciu o § 87 ust.1 pkt .12 Statutu Spółdzielni oraz art. 66 ust. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U z 2023 r., poz.120 z późn. zm.), uchwałą Nr 42/4/2025 r. z dnia 28.10.2025 r. dokonała wyboru biegłego rewidenta firmę Pol – Tax 2 sp. z o.o. do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za rok 2025 i 2026.

**Zatwierdziła:**

**1. Korektę planu gospodarczo -finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Czuby w Lublinie na 2025 r.**

Rada Nadzorcza zatwierdziła korekty planu gospodarczo – finansowego na rok 2025 dokonanych na podstawie uchwał Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli;

- 1) Na wniosek Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta” uchwałą Nr 28/8/2025 z dnia 15.07.2025 r. dokonała korektę planu gospodarczo - finansowego na 2025 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” dot. przesunięcia środków na rozbudowę bulodromu o dodatkowe boisko, dz. 41/4 (os. Ruta), w wysokości 25 000 zł – zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2025”
- 2) Na wniosek Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie”, uchwałą Nr 32/9/2025 r. z dnia 26.08.2025 r. dokonała korekty planu gospodarczo – finansowego os. „Błonie” dot. przesunięcia środków na montaż ogrodzenia placu zabawa dz. 14/11 (os. „Błonie”), w wysokości 5000 zł –zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2025”.
- 3) Na wniosek Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Łęgi” uchwałą Nr 39/10/2025 r. z dnia 23.09.2025 r. dokonała korekty planu gospodarczo - finansowego na 2025 r. dot. przesunięcia środków na remont nawierzchni parkingu przy ul. Tatarakowej 28 w wysokości 36 000 zł - zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2025 korekta II”.
- 4) Na wniosek Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Skarpa” uchwałą Nr 40/11/2025 r. z dnia 23.09.2025 r. dokonała korekty planu gospodarczo - finansowego na 2025 r. dot. przesunięcia środków na zakup ogrodzenia stanowiącego pierwszy etap przebudowy placu zabaw przy ul. Romantycznej w wysokości 10 000 zł - zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2025 korekta II”.
- 5) Na wniosek Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” uchwałą Nr 41/12/2025 r. z dnia 23.09.2025 dokonała korekty planu gospodarczo - finansowego na 2025 r. dot. przesunięcia środków na wykonanie studni z kratką burzową i podłączenie do kanalizacji na parkingu przy ul. Kawaleryjskiej w wysokości 60.000zł - zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2025 korekta II”.
- 6) Na wniosek Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” uchwałą Nr 44/13/2025 r. z dnia 28.10.2025 r. dokonał korekty planu gospodarczo – finansowego na 2025 r. dot. przesunięcia środków na remont ogrodzenia placu zabaw, dz14/11 (Os. Błonie) w wysokości 5 000 zł- zgodnie

z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2025 korekta II”.

## **2. Strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026.**

Rada Nadzorcza uchwałą nr 43/33/2025 z dnia 28.10.2025 r. zatwierdziła strukturę organizacyjną Zarządu i Administracji Ogólnej na 2026 r. w wysokości 43.5 etatu. Zwiększenie o 2,25 etatu w stosunku do 2025 r. było uzasadnione. Wynikało z konieczności zatrudnienie kierowcy na cały etat, na ¼ sprzątaczkę w dziale Kadrowo-płacowym i organizacyjnym oraz księgową w dziale Księgowości, finansów i analiz ekonomicznych. Liczba etatów została zwiększona, przy zachowaniu tego samego budżetu.

Uchwała 45/14/2025 z dnia 16.12.2025 r. zatwierdzenia Struktura organizacyjna SM Czuby na 2026 r w wysokości 182,875 etatów. Zwiększenie liczby etatów o 2,5 w Zarządzie, 1 etat w Administracji „Ruta”, 0,875 etatu Błonie, nie spowodowało wzrostu kosztów eksploatacji w na 2026 r. Struktury zatrudnienia w administracjach osiedli uchwalono zgodna z uchwałami Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.

## **3. Plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na rok 2026.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwałą Uchwała Nr 46/15/2025 z dnia 16.12.2025 r. uchwaliła planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na rok 2026. składający się z

- 1) planu działalności eksploatacyjnej na 2026 r. (załącznik nr 1 do uchwały),
- 2) planu funduszu remontowego na 2026 r. - zestawienie zbiorcze (załącznik nr 2 do uchwały),
- 3) planu działalności kulturalno-oświatowej na 2026 r. (załącznik nr 3 do uchwały),
- 4) planu utrzymania mienia spółdzielni na 2026 r. (załącznik nr 4 do uchwały),
- 5) planu kosztów zarządzania na 2026 r. (załączniki nr 5-6 do uchwały)
- 6) planów gospodarczo-finansowych osiedli na 2026 rok (załączniki nr 7-13 do uchwały); określających stawki opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości.

Rada Nadzorcza zatwierdziła tylko środki finansowe Planu remontów mienia Spółdzielni na 2026 r w wysokości 1 725 706 zł bez wyszczególnienia podziału robót.

## **4. Plan pracy Rady Nadzorczej i jej komisji na 2025 r.**

## **5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2024 r.**

## **6. Sprawozdanie finansowe SM „Czuby” w Lublinie za rok 2023 r.**

## **7. Zmiany w składach komisji stałych RN w 2024 r.**

Rada Nadzorcza dokonała zmian w składzie prezydium i komisjach rady na podstawie uchwały:

- Nr 47/15/2025 uzupełnia się skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie - kadencja 2023 - 2026 o osobę Magdaleny Boguty.
- Nr 47/15/2025 z dnia 13 lutego 2025 r. dokonała wyboru Konrada Gładosza na Przewodniczącego Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji

- Nr 29/18/2025 uzupełnia się skład stałych komisji Rady Nadzorczej SM „Czuby” kadencja 2023 - 2026 Komisji Rewizyjnej - Annę Lulis, Janinę Samborską, Leszka Duneckiego, Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym i Inwestycji- Annę Lulis, Leszka Duneckiego, Komisji Kulturalno – Oświatowej: Janinę Samborską, Krystiana Fariona, Alberta Poniemirskiego.

#### **8. Nowe stawki opłat eksploatacyjnych.**

- 1) Z dniem dnia 01.05 2025 roku zmieniono wysokość odpisu na działalność kulturalno-oświatową z 6 zł miesięcznie za lokal na 7 zł miesięcznie za lokal w osiedlu „Błonie”.
- 2) Z dniem 01.04.2025 r. utworzono fundusz remontowy celowy na naprawę i wzmocnienie ścian osłonowych nieruchomości ER-14 Watykańska 4, 6, 8, 10.
- 3) Od dnia 1 czerwca 2025 roku do 31 maja 2026 roku wprowadzono dodatkowy odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na modernizację instalacji domofonowej w wysokości 23,50 zł miesięcznie za lokal, w budynku przy ul. Tymiankowej 3 dla lokali od numeru 41 do 50.
- 4) Od dnia 1 kwietnia 2025 r do końca finansowania przedsięwzięcia, wprowadzono podział stawki miesięcznej na fundusz remontowy w nieruchomości ER - 14 Watykańska 4, 6, 8, 10 na:
  - fundusz remontowy nieruchomości – 0,55 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
  - fundusz remontowy celowy z przeznaczeniem na naprawę i wzmocnienie ścian osłonowych - 1,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
  - fundusz remontowy wspólny – 0,05 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali,
- 5) Z dniem 01.04.2025 r. z funduszu remontowego nieruchomości ER-14 Watykańska 4, 6, 8, 10, którego stan naliczeń na dzień 30.09.2024 wynosi 843 242,49 zł dokonano alokacji kwoty 700 000 zł na fundusz remontowy celowy z przeznaczeniem na naprawę i wzmocnienie ścian osłonowych.
- 6) Z dniem 01.11. 2025 r. zmieniono wysokość odpisu na fundusz remontowy z kwoty 1,20 zł/m<sup>2</sup> p.u.m. na 2,10 zł/m<sup>2</sup> p.u.m. w nieruchomości EW 04 przy Ul. Szmaragdowej 16.
- 7) Z dniem 01.01 2026 r do końca finansowania przedsięwzięcia wprowadzono podział odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości EW 05 ul. Szmaragdowa 4:
  1. Lokale mieszkalne
    - odpis na fundusz remontowy nieruchomości – 1,00 zł/m<sup>2</sup>
    - odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont balkonów –0,50 zł/m<sup>2</sup>
  2. Lokale użytkowe
    - odpis na fundusz remontowy nieruchomości – 0,73 zł/m<sup>2</sup>.
    - odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont balkonów – 0,50 zł/m<sup>2</sup>.Dokonano podziału zgromadzonych środków wg. stanu na 31.12.2025 na nieruchomości EW 05 ul. Szmaragdowa 4 :
  - 70 % - fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont balkonów
  - 30% - fundusz remontowy nieruchomości

#### **9. Kryteria wyboru członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.**

Rada Nadzorcza uchwałą nr 49/11/2025 z 13.02.2025 r. zatwierdziła kryteria wyboru Prezesa Zarządu SM „Czuby” w Lublinie. Określono, że Konkurs zostaje przeprowadzony na podstawie Regulaminu Wyboru Członków Zarządu stanowiący załącznik do uchwały Nr 31/9/2024 Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie z dn. 7.11.2024 r, opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, a także jakie dokumenty poświadczające kompetencje do zajmowania stanowiska Prezesa Zarządu kandydat powinien złożyć w terminie do dnia do dnia 17.03.2025 r w sekretariacie Spółdzielni do godziny 17.00 lub przesłać listem poleconym z dopiskiem „Konkurs na Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – nie otwierać”.

W razie zakwalifikowania kandydata do kolejnego etapu konkursu, w trakcie udzielenia głosu Kandydatowi, Rada Nadzorcza może poprosić kandydata o przedstawienie oryginałów dokumentów lub notarialnie poświadczonych kopii do wglądu. W trakcie udzielania głosu kandydat może zostać zapytany o znajomość aktualnych problemów SM „Czuby” i przedstawienie koncepcji ich rozwiązania.

#### **10. Przyznania członkom Zarządu nagrody**

Rada Nadzorcza na podstawie § 6 Regulaminu zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie zatwierdzonego uchwałą Nr 41/23/2025 Rady Nadzorczej z dnia 09.01.2025 r. przyznała nagrodę za sukces w wysokości 15% wynagrodzenia stałego;

- uchwałą NR 26/1/2025 Annie Wiejak Zastępcy Prezesa Zarządu ds. finansowych za okres od 16 stycznia do 30 czerwca 2025 r.;
- uchwałą Nr 27/2/2025 Dariuszowi Michałowskiemu Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji za okres od 14 lutego do 30 czerwca 2025 r.;

#### **11. Przedłużenia umowy o pracę i ustalenia wysokości wynagrodzenia**

Na podstawie art. 46 § 1 pkt 8 i art. 52 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593) w związku z art. 25<sup>1</sup> § 4 pkt 3 ustawy z 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz.U.2025 r. poz.277 t. j.) oraz § 87 ust. 1 pkt 10 i § 92 ust. 4 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, Rada Nadzorcza ustaliła członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie;

- uchwałą Nr 35/24/2025 z dnia 23.09.2025 r. dla Pana Tomasza Koziańskiego -Prezesa Zarządu,
- uchwałą nr 36/25/2025 z dnia 23.09.2025 r. dla Pana Dariusza Michałowskiego -Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjnych,
- uchwałą Nr 37/26/2025 z dnia 23.09.2025 r. dla Pani Anny Wiejak- Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Finansowych wynagrodzenie zasadnicze oraz okres zatrudnienia od dnia 10 lipca 2025 r do dnia 10 lipca 2029 r. tj. na czas trwania kadencji.

#### **12. Zatwierdzenia procedury realizacji wniosków dotyczących zmian w obowiązujących regulaminach lub uchwalenia nowo opracowanych regulaminów.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, w celu wyjaśnienia wątpliwości co do właściwego postępowania przy dokonywaniu zmian w obowiązujących regulaminach i nowo uchwalanych oraz zapoznania przedstawicieli Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla ze sposobem działania Rady Nadzorczej przy realizacji wniosków dotyczących zmian w

regulaminach lub uchwalania nowych regulaminów, postanowiła w formie uchwały (49/1/2025 z 16.12.2025 r.) przedstawić zasady wynikające ze statutu Spółdzielni i regulaminów pracy komisji Rady Nadzorczej dotyczące ww. kwestii.

### **Dokonała zmian w regulaminach:**

#### **1. Regulaminie pracy Zarządu SM Czuby w Lublinie.**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 24 Statutu Spółdzielni, dokonała zmian w Regulaminie pracy Zarządu SM Czuby w Lublinie. Uchwała Nr 51/3/2025 z dnia 13.02.2025 r. dokonała zmiany § 5 pkt 7, § 13 i § 27 przypisując podejmowanie decyzji z zakresu prawa pracy Zarządowi Spółdzielni (a nie prezesowi zarządu) tj. „dokonywanie za pracodawcę wszystkich czynności z zakresu prawa pracy, a w szczególności zwalnianie, zatrudnianie, ustalanie wysokości i dokonywanie zmian wynagrodzenia, udzielanie kar porządkowych, przyznawanie nagród, świadczeń socjalnych z ZFŚS oraz innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy,” a także „Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.”;

#### **2. Regulaminie zasad wynagradzania członków Zarządu SM „Czuby”**

Działając na podstawie § 8 pkt 25 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, Rada Nadzorcza uchwałą Nr 41/23/2025 z dnia 09.01.2025 dokonała zmian w Regulaminie zasad wynagradzania członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie.

Doprecyzowano przepisy §2 ust 2 i §3 ust 2, w taki sposób, by w ogóle nie było opcji zawarcia umowy o pracę oraz umowy cywilnoprawnej z członkiem Zarządu SM „Czuby” w Lublinie, któremu Walne Zgromadzenie SM „Czuby” nie udzieliło absolutorium. Zapis ten ma dotyczyć tylko osób, co do których takie głosowanie było przeprowadzone.

#### **3. Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni, dokonała zmian w Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie. Uchwałą Nr 17/17/2025 z dnia 18.03.2025 r. dokonała zmian w: § 6 pkt 12 i 13, § 8 ust. 6, § 8 ust. 7-11, § 23 ust. 11.

- Zwiększono obowiązki Administracji w zakresie konserwacji, naprawy i remontów elementów balkonów, tarasów i loggii, w zakresie wykraczającym poza ich konstrukcję, pod warunkiem zabezpieczenia środków finansowych w planach gospodarczo-finansowych danej nieruchomości uchwalanych przez Radę Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i Radę Nadzorczą, usuwania wad i usterek w okresie obowiązywania gwarancji udzielonej przez wykonawcę.
- Uszczegółowiono zapisy dot. obowiązku osób posiadających tytuł prawny do lokalu określając, że osoby posiadające tytuł prawny do lokalu obowiązane są utrzymać zajmowany lokal i inne przydzielone im pomieszczenia (garaże, pomieszczenia na wózki, piwnice itp.) oraz balkony, loggie i tarasy we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw, wymian lub odnowień m.in.: „balkonów, tarasów lub loggii, malowanie tynków loggi i balkonów z naprawą tynku o pow. do 0.5 m<sup>2</sup> w jednym miejscu.
- Uregulowano zasady obowiązujące lokatorów przy montażu klimatyzatorów.
- Zabroniono zakładania gniazd dla ptaków, montowania domków, karmników oraz dokarmiania ptaków i wykładanie pożywienia na balkonach, loggiach, parapetach, jak również w otoczeniu budynku, trawnikach, placach i skwerach z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez Administrację Osiedla.

#### **4. Regulaminie udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” finansowane ze środków spółdzielczych**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, uchwałą Nr 21/17/2025 z dnia 6.05.2025 w Regulaminie udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” finansowane ze środków spółdzielczych wprowadziła zmiany w: §1, §6, §7, §9, §10, §13, §18, §19, § 20 §22, § 27 ust.1, §28 pkt 2, 30 ust.33, §§31 pkt 2, §32 ust.1, §33, §35, §37ust 2, §39 ust.3, § 40 ust 5, §41, §44, §44 ust.4, § 45, §48, w których doprecyzowano m.in. zasady ogłaszania przetargów, skład i sposób powoływania Komisji Przetargowej oraz tryb udostępniania i modyfikacji SIWZ. Zmieniono i uszczegółowiono warunki udziału w postępowaniach, zasady wykluczania oferentów, wnoszenia i zwrotu wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wprowadzono również bardziej szczegółowe regulacje dotyczące trybu zapytania o cenę oraz rozszerzono możliwość stosowania kryteriów innych niż cena. Całość zmian porządkuje procedury udzielania zamówień i zwiększa ich przejrzystość oraz dostępność informacyjną.

#### **5. Regulaminie dotyczącym zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów Członkom Spółdzielni.**

Działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 31 Statutu uchwałą Nr 22/4/2025 z 06.05.2025 r, Rada Nadzorcza dokonała zmian w Regulaminie dotyczącym zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów Członkom Spółdzielni.

Postanowiono, że traci moc regulamin, stanowiący załącznik do uchwały nr 19/3/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie z dnia 15.10.2019 r.

Uchwalono nowy regulamin, w którym uszczegółowiono zapisy umożliwiające; sporządzania fotokopii dokumentów, na miejscu w siedzibie Spółdzielni, z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych i tajemnicy handlowej, otrzymania kopie dokumentów w formie: elektronicznej (np. skan przesłany na wskazany adres mailowy lub nośnik danych) lub papierowej (kserokopia).

Skrócono terminy otrzymania żądanych dokumentów bieżących i archiwalnych.

#### **6. Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 29 Statutu Spółdzielni, uchwałą 30/17/2025 z dnia 26.08.2025 r. wprowadziła w Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, zmiany; §1 lit. c i d, §2, §4, §5, §6, §7 ust.1 i 2, §8 lit. a, b, d, e § 9 d, e, §11, §13 ust.1i 2 §14, §15 ust. 1 i 2, w których wprowadzono zmiany porządkujące i aktualizujące Regulamin poprzez zmianę jego tytułu oraz doprecyzowanie pojęć i zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Ujednolicono i szczegółowo określono zasady odczytów wodomierzy (w tym odczytów radiowych), ustalania zaliczek, rozliczania nadpłat i niedopłat oraz postępowania w przypadku wadliwego działania wodomierzy lub braku dostępu do nich. Doprecyzowano obowiązki Spółdzielni oraz członków i właścicieli lokali, w tym zasady legalizacji, wymiany wodomierzy i odpowiedzialności za nielegalny pobór wody. Zmiany zwiększają przejrzystość zasad rozliczeń

oraz zapewniają jednolite i sprawiedliwe rozliczanie kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni.

#### **7. Regulaminie Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 28 Statutu Spółdzielni, uchwałą Nr 31/14/2025 z dnia 26.08.2025 r. wprowadziła w regulaminie zmiany uwzględniające zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie tj. w § 5 ust. 5 wynikającej ze zmiany § 103a ust. 5 Statutu, w § 5 ust. 6 wynikającej ze zmiany § 103a ust. 6 Statutu, w § 7 ust. 3 wynikającej ze zmiany § 103a (1) ust. 2 Statutu, w § 8 ust. 4 wynikającej ze zmiany § 103a (2) ust. 4 Statutu Spółdzielni, nadając im brzmienie:

#### **8. Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat (kalkulacji) za używanie lokali w SM czuby w Lublinie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 17 Statutu Spółdzielni, uchwałą Nr 47/11/2025 r. z dnia 16 grudnia 2025 r. W Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania (kalkulacji) opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie wprowadzono zmiany w: § ust..2, §4 ust. 2 pkt 2, §6 ust 1 pkt 12, §14.

Najistotniejsze modyfikacje dotyczą zasad ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia gazu, w tym sposobu kalkulacji opłat, rozliczeń nadpłat i niedopłat oraz zasad przyjmowania liczby osób zamieszkałych w lokalu do rozliczeń. Uregulowano również kwestie związane z lokalami niezamieszkałymi, brakiem deklaracji liczby osób oraz trwałym odcięciem gazu.

#### **Rozpatrzyła skargę**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 8 Statutu, rozpatrzyła skargę z dnia 18.09.2025 r. członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” z nieruchomości Sasankowa 5 w osiedlu Ruta na działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” i Administracji osiedla Ruta.

Po analizie dokumentów skarżącej i administracji osiedla, po zapoznaniu się z ekspertyzą techniczną oraz wyjaśnieniami związanymi ze sprawą, Rada Nadzorcza nie znalazła podstaw do uwzględnienia skargi. Nie stwierdziła jednoznacznie nieprawidłowości podczas załatwiania sprawy i nie mogła kategorycznie przypisać uchybień Zarządowi i Administracji Osiedla w toku czynności związanych ze sprawą.

#### **W formie opinii dla Walnego Zgromadzenia zajęła stanowisko w sprawie:**

##### **1) Oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.**

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 2 lit. a / i pkt 9 Statutu Spółdzielni, pozytywnie oceniła sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2024 r., składające się z dodatkowej informacji i objaśnień do bilansu Spółdzielni za rok obrotowy 2024, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 211 529 601,57 zł., rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2024 wykazującego zysk netto w wysokości 3 015 523,50 zł., rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2024 wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 8 416 718,84 zł, zestawienia zmian w kapitale /funduszu/ własnym za rok obrotowy 2024 wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 5 510 216,82 zł.

## 2) **Zmian statutu**

Rada Nadzorcza w projekcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia przedstawiła propozycje zmiany statutu w § 92 ust.3,4, 6 i 7 oraz § 95 ust 3 nadając im brzmienie:

- 1) w § 92 zmienia się ust. 3  
„Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w przedmiocie odwołania zapada większością ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.”
- 2) w § 92 zmienia się ust. 4  
„Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę na czas trwania kadencji.”
- 3) w § 92 dodaje się ust. 6 i 7

„6. Kadencja członków Zarządu trwa 4 lata.

7.Do członków Zarządu, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wpisu zmiany § 92 ust. 6 Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, za pierwszy dzień kadencji uznaje się dzień wpisu zmiany § 92 ust. 6 Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.”

- 4) w § 95 dodaje się ust. 3

„Udzielenie pełnomocnictwa lub ustanowienie prokurenta do dokonywania czynności Prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.”

## 3) **Podziału zysku netto za 2023 r.**

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła podział zysku netto za 2023 r. w wysokości 1 772 389,85 zł określony w projekcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia i jego przeznaczeniem;

Zysk (netto) za 2023 r. w wysokości 1 772 389,85 zł podzielić w następujący sposób:

- 1) kwotę (+) 175 664,68 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery złote 68/100) stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności operacyjno-finansowej wypracowanej bezpośrednio w osiedlach Spółdzielni przeznaczyć na dofinansowanie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych danego osiedla proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości,
- 2) kwotę (+) 772 702,05 zł (słownie: siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset dwa złote 05/100) stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami obejmującą pozostałą działalność operacyjno-finansową, której nie można bezpośrednio zakwalifikować do danego osiedla, przeznaczyć na dofinansowanie funduszu zasobowego Spółdzielni z przeznaczeniem finansowania inwestycji mienia Spółdzielni,
- 3) kwotę (+) 200 569,40 zł (słownie: dwieście tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 40/100) stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami z pożytków na dofinansowanie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych danego osiedla proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości, w której powstały,

- 4) kwotę (+) 623 453,72 zł (słownie: sześćset dwadzieścia trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt trzy złote 72/100) rozliczyć w roku następnym według miejsca powstania.

#### **4) Podziału zysku netto za 2024 r.**

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła podział zysku netto za 2024 r. określony w projekcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia i jego przeznaczeniem:

Zysk (netto) za 2024 r. w wysokości 3 015 523,50 zł pomniejszyć o stratę z lat ubiegłych w kwocie 514 941,15 zł (słownie: pięćset czternaście tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych 15/100), a powstałą w ten sposób nadwyżkę bilansową w wysokości 2 500 582,35 zł podzielić w następujący sposób:

- 1) kwotę (+) 297 416,64 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta szesnaście złotych 64/100) stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności operacyjno-finansowej wypracowanej bezpośrednio w osiedlach Spółdzielni przeznaczyć na dofinansowanie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych danego osiedla proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości,
- 2) kwotę (+) 757 111,97 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt siedem tysięcy sto jednaście złotych 97/100) stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami obejmującą pozostałą działalność operacyjno-finansową, której nie można bezpośrednio zakwalifikować do danego osiedla, przeznaczyć na dofinansowanie funduszu zasobowego Spółdzielni z przeznaczeniem finansowania inwestycji mienia Spółdzielni,
- 3) kwotę (+) 173 428,34 zł (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych 34/100) stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami z pożytków przeznaczyć na dofinansowanie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych danego osiedla proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości, w której powstały,
- 4) kwotę (+) 1 272 625,40 zł (słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące sześćset dwadzieścia pięć złotych 40/100) rozliczyć w roku następnym według miejsca powstania.

#### **5) Odwołań członka Spółdzielni od uchwał – Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z odwołaniami członka Spółdzielni od uchwały:

- 1) nr 32/20/2024 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie z dnia 7 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania członków Zarządu SM „Czuby” w Lublinie, postanowiła utrzymać w mocy uchwałę nr 32/20/2024 z 7.11.2023 r.- Zarzuty zawarte w uchwale nie zasługują na uwzględnienie.
- 2) nr 18/22/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, postanowiła utrzymać w mocy uchwałę nr 18/22/2025 z 3 kwietnia 2025 r., powołana uchwała Rady Nadzorczej podjęta została zgodnie z § 92 ust. 2 Statutu Spółdzielni,

**Analizowała:**

**Rada Nadzorcza analizowała:**

#### **1. Wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni:**

Rada Nadzorcza dokonała okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań: gospodarczych zawartych w analizach działalności gospodarczo- finansowej:

- za III kwartały 2024 r. na posiedzeniu 10.03.2025 r.
- za 2024 r. na posiedzeniu 27.05.2025 r.
- za I kwartał 2025 r. na posiedzeniu 7.05.2025 r.
- za I półrocze 2024 r. na posiedzeniu 26.08.2025 r.

## **2. Informacje nt. spraw wnoszonych przez członków RN;**

Rada Nadzorcza oceniała wyjaśnienia zawarte w informacjach przekładanych RN na wnioski zgłaszane przez poszczególnych jej członków m.in.

- 1) Działań spółdzielni w sprawie ponadnormowego niedoboru wody w budynkach przy ul. Szmaragdowej w osiedlu „Widok” – wyjaśnieniem tej sytuacji pod względem technicznym i prawnym.
- 2) Kosztów wymiany przewodów elektrycznych dla dwóch przykładowych budynków (niskiego oraz wysokiego) znajdujących się w zasobach SM „Czuby”
- 3) Możliwości zabezpieczenia terenu przystanku przy ul. Perłowej w osiedlu „Poręba”, przed intensywnym ruchem rowerowym na chodniku.
- 4) Przetargów przeprowadzonych w roku 2024 i 2025 r w trybie „zamówienia z wolnej ręki” i w trybie „zapytania o cenę”, w których wartość zamówienia przekroczyła kwotę 10 000 zł.
- 5) Pochodzenia środków finansowych, którymi został sfinansowany remont schodów w budynku przy ulicy Różanej 1 w osiedlu Ruta.
- 6) Statusu prawnego lokalu użytkowego przy ul. Bursztynowej 6a w osiedlu „Poręba”.
- 7) Określenia przynależności będących w zasobach SM „Czuby” lokali i terenów do „Mienia Spółdzielni”.
- 8) Oferty EuroParku, firmy zarządzającej parkingiem, ul. Agatowa 18 w osiedlu „Poręba”.
- 9) Możliwości zmiany wjazdu na skrzyżowania z ul. Tymiankowej i Biedronki.

## **3. Informacje Zarządu dot.**

- 1) Obowiązków dla spółdzielni wynikających od dnia 1 lipca 2025 r. z uchwały nr 231/VII/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 19.12.2024 w sprawie wyboru ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty.
- 2) Organizacji Walnego Zgromadzenia – poniesionych kosztów w 2024 r. oraz planowanych w bieżącym roku.
- 3) Lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. 15.07.2025 r.
- 4) Wyborów przedstawicieli do Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli na kadencję 2025 – 2028.
- 5) Ubezpieczenia mienia oraz OC Spółdzielni na okres 2026 – 2028
- 6) Oferty od Unisoft Sp. z o.o. na moduł obsługujący elektroniczny obieg dokumentów.
- 7) Etapy wdrożenia i uruchomienia e-bok
- 8) Wybór firmy na zakup komputerów.
- 9) Zadłużenia członków SM Czuby w rozbiciu na osiedla.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie skoncentrowała się na szczegółowej ocenie kosztów centralnego ogrzewania, ze szczególnym uwzględnieniem ich struktury oraz dynamiki wzrostu w poszczególnych budynkach.

W ramach działań nadzorczych zlecono Zarządowi przygotowanie porównawczej analizy kosztów

ogrzewania dla wszystkich nieruchomości, co pozwoliło na identyfikację różnic w zużyciu energii oraz efektywności systemów grzewczych na podstawie wielu czynników wpływających na koszty ciepła.

Przedmiotem obrad były również możliwości wdrożenia alternatywnych źródeł ciepła, w tym zlecona Zarządowi analiza opłacalności potencjalnych inwestycji zmiany źródła ogrzewania nieruchomości.

Rada omówiła też funkcjonowanie podzielników kosztów ogrzewania, wskazując na potrzebę weryfikacji ich skuteczności oraz wpływu na wysokość indywidualnych rozliczeń mieszkańców, w tym celu na wybrane nieruchomości zlecono wykonanie analizy opłacalności zastosowania podzielników przez firmę zewnętrzną.

Ponadto przeanalizowano obowiązującą umowę z firmą rozliczającą koszty centralnego ogrzewania (ista Polska Sp. z o.o.), w tym zakres świadczonych usług, warunki finansowe, możliwość renegotjacji zapisów umownych w celu optymalizacji kosztów oraz potencjalne konsekwencje prawne wynikające z jej zapisów.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej udział brali członkowie Spółdzielni, którzy w swoich wystąpieniach mieli możliwość zgłaszania uwag dotyczących funkcjonowania Spółdzielni.

Przedkładając powyższe sprawozdanie informujemy, iż członkowie Rady Nadzorczej, będący w większości członkami Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli - szczegółowo i na bieżąco informowali te oba gremia o podejmowanych decyzjach dot. danego osiedla.

Członkowie Spółdzielni powiadamiani byli:

- o terminach posiedzeń Rady Nadzorczej poprzez wywieszenie najpóźniej na 7 dni przed posiedzeniem zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu i tablicach osiedlowych;
- o uchwałach podjętych przez Radę Nadzorczą – uchwały wywieszane były na tablicach ogłoszeń w budynku Zarządu Spółdzielni, a dotyczące osiedli doręczane były Radom Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli;
- o przebiegu obrad posiedzeń Rady Nadzorczej, podjętych decyzjach i uchwałach na stronie internetowej Spółdzielni – [www.smczuby.pl](http://www.smczuby.pl)

Rada Nadzorcza dziękuje za pomoc wszystkim, którym leży na sercu dobro członków Spółdzielni.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
Katarzyna Podlecka

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
Jerzy Kaczmarski