

Informacja
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 8,14,21,28 kwietnia 2026 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,
- zmiany zasad refundowania zakupu okularów lub szkieł kontaktowych korygujących wzrok pracowników zatrudnionych na stanowiskach z monitorami ekranowymi

III. Rozpatrzył wnioski kierowników komórek organizacyjnych w sprawach:

1. Przeprowadzenia przetargu i zlecenia wykonania dodatkowych robót:

- przeprowadzenie postępowania w trybie „zamówienia z wolnej ręki” w celu ustalenia kosztów wykonania wydruku broszury przeznaczonej na potrzeby Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- przetargu nieograniczonego na dostawę i wymianę ciepłomierzy z funkcją zdalnego odczytu wraz z udostępnieniem systemu odczytowego dla budynków w zasobach SM „Czuby” w Osiedlu „Widok”,
- przetargu nieograniczonego na dostawę i wymianę ciepłomierzy z modułem radiowym, w pełni współpracujących z systemem odczytowym „INKASENT” dla budynków w zasobach SM „Czuby” w Osiedlu „Widok”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie ZRB „TOPOL” pilnych robót polegających na: umyciu nieotwieranych okien klatki schodowej, parapetów zewnętrznych, naprawę siatki ochronnej zabezpieczającej przed przesiadywaniem ptaków (gołębi) w budynkach ul. Stokrotki 1,3,5,7 Os. „Ruta”,
- przetargu ustnego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 9 przy ul. Gościnniej 9 w Osiedlu „Skarpa”,
- przetargu ustnego nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 74 przy ul. Stokrotki 8 w Osiedlu „Ruta”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie ZOSTA Zakładowi Robót Drogowych, wykonania robót budowlanych polegających na remoncie schodów zewnętrznych wraz z podjazdem dla wózków prowadzących na taras przy 1 klatce schodowej w budynku przy ul. Watykańskiej 8 w Osiedlu „Ruta”,
- w trybie „zmówienia z wolnej ręki” zlecenie Usługowemu Zakładowi Stolarskiemu DREW-MIR wykonania i montażu drewnianych nakładek na poręcze klatki schodowej w budynku przy ulicy Hetmańskiej 12 w Osiedlu „Błonie”,
- trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie Usługowemu Zakładowi Stolarskiemu DREW-MIR wykonania i montażu nakładek drewnianych z drzewa bukowego na poręcze klatki schodowej w budynkach Osiedla „Błonie”. Obmiar na jednej klatki schodowej 19 m.b.
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie P.U. HIMALIA przeprowadzenie przeglądu okresowego 5-cio letniego instalacji elektrycznej budynków mieszkalnych przy ul. Bursztynowej 23 i 34 oraz garaży przy ul. Bursztynowej 23 w Osiedlu „Widok”,
- w trybie „zapytania o cenę” wyboru wykonawcy wydruku broszur na potrzeby Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- przetargu nieograniczonego na remont wiatrołapów w wybranych nieruchomościach SM „Czuby”,
- przetargu nieograniczonego na remont nawierzchni z kostki brukowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

2. zatwierdzenie protokołu z przetargu

- rozstrzygnięcia postępowania w trybie przetargu nieograniczonego na malowanie klatek schodowych na Osiedlu „Skarpa”,
- rozstrzygnięcia postępowania w trybie przetargu nieograniczonego na remont wybranego pionu loggii w budynku przy ul. Dziewanny 5 i balkonu oraz budynku przy ul. Sasankowej 5 w Osiedlu „Ruta” - unieważnienie przetargu ze względu na brak złożonych ofert.
- rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego w części 2 oraz 3 na remont wiatrołapów w wybranych nieruchomościach.
- rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego w zakresie części 1 tj.: „Remont wiatrołapów w ilości 78 sztuk zlokalizowanych na terenie Osiedla „Poręba” - unieważnienie postępowania przetargowego,
- rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego na czyszczenie i malowanie elewacji w wybranych budynkach SM „Czuby” w Lublinie (dot. Osiedli „Widok”, „Skarpa”, „Błonie”. „Poręba” oraz „Łęgi”).
- przetargu na montaż nasad kominowych typu „Turbowent” budynków przy ul. Szmaragdowej 4,36 ,46 w Osiedlu „Widok” – unieważnienie postępowania przetargowego ze względu na brak złożonych ofert.

3. Skierowania wniosków

- do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec dłużników,
- do sądu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i garaże.

4. Inne wnioski dotyczące między innymi:

- zgody na zwrot wadium wpłaconego na przetarg w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 74 położonego przy ulicy Stokrotki 8 w Osiedlu „Ruta”,
- podpisania aneksu Nr 1/2026 do Umowy z dnia 01.01.2020 r. z firmą sprzątającą PROPRIA-MANU w związku z dodatkową ilością od dnia 01.05.2026 w sprzątanym klatkach schodowych w budynku przy ul. Dziewanny 10 kl. V w Osiedlu „Ruta”,
- przeprowadzenia szkolenia okresowego SEP dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach konserwatorów w poszczególnych administracjach osiedli SM „Czuby”,
- zmiany od dnia 01.04.2026 r. wysokości zaliczek na zimną i ciepłą wodę,
- zmiany od dnia 01.04.2026 r. wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie,
- zmiany od dnia 01.04.2026 r. wysokości zaliczek za odpady komunalne,
- wprowadzenia do opłat czynszowych składnika „sprzątanie klatki schodowej” w budynku przy ul. Bursztynowej 14 kl. V i w budynku Turkusowej 1 kl. VII w Osiedlu „Poręba”,
- podpisania aneksu Nr 2/2026 do Umowy NR z dnia 23.04.2026 z firmą sprzątającą klatki schodowe PROPRIA - MANU na zwiększenie od dnia 01.06.2026 r. wykazu sprzątanym klatkach schodowych w budynku przy ul. Różana 17 w Osiedlu „Ruta”,
- przedłużenia koncesji na sprzedaż alkoholu, powyżej 18 % dla pizzerii „Rafaello” - Imperio przy ul. Bursztynowej 1 lokal U2. RPNO „Poręba” wyraziła pozytywną opinię dotyczącą przedłużenia koncesji.

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 styczniu 2026 r. inicjowali i uczestniczyli w działaniach dot.:

- Analizy umów zawartych z kontrahentami
- Negocjacje i spotkania z kontrahentami, mieszkańcami, dłużnikami
- Monitorowanie działań w zakresie windykacji; wysłanie 7 wezwań do zapłaty dot. 4 lokali mieszkalnych, przygotowanie 2 ugód – lokale mieszkalne, podpisanie 5 ugód, wysłanie 10 wezwań do zapłaty dot. lokali usługowych, przekazanie do Zespołu Radców Prawnych 18 kompletów dokumentacji dot. lokali mieszkalnych, skierowanie 16 spraw do sądu, przygotowywanie kolejnych dokumentacji, telefoniczna windykacja długów dot. lokali użytkowych, korespondencja mail-owa lokale użytkowe, bieżące monitorowanie procedur windykacyjnych
- Udział w spotkaniach z kierownikami administracji osiedli, Związkami Zawodowymi.
- Udział w spotkaniach z mieszkańcami ul. Watykańskiej – kwestie techniczne, finansowe, prawne
- Przeprowadzenie procesu rekrutacji (ogłoszenie, spotkanie)
- Udział w Regionalnym Spotkaniu Zarządców Nieruchomości
- Usprawnianie procedur KSEF
- Zawansowane działania podczas badania Sprawozdania Finansowego przez Biegłego Rewidenta za rok 2025 (Oświadczenia na początek badania, Sprawozdanie finansowe - wersja ostateczna)
- Przygotowanie informacji na klatki schodowe dot. zadłużenia na dzień 31.12.2025 r. w poszczególnych nieruchomościach – lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, fundusz remontowy wspólny osiedla, fundusz remontowy nieruchomości, sprawy sądowe i pozwy.
- Koordynacja nad wymianą podzielników na wszystkich osiedlach SM „Czuby” w Lublinie
- Nadzór prac remontowych, organizowanie przeglądów technicznych
- Nadzór nad organizacją i przebiegiem przetargów (przygotowanie dokumentacji, kwestie formalne)
- Koordynacja prac Wykonawców wyłonionych w przetargach (wizje lokalne na terenie prac
- Sporządzanie danych do świadectw energetycznych
- Analiza tematu instalacji urządzeń w systemie forHEAT – oszczędność energii cieplnej
- Przygotowanie informacji dla mieszkańców: nt. wzrost kosztów energii cieplnej za rok 2025, palenia na balkonach
- Zestawienie danych z regulaminów rozliczania energii elektrycznej w garażach innych Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.
- Przebudowa węzłów ciepłowniczych z grupowych na indywidualne – analiza tematu, spotkanie z audytorami, wstępna wycena sporządzenia analizy opłacalności inwestycji
- Przekazanie informacji dot. odbioru prac docieplenia stropodachu budynku przy ul. Różanej 8.
- Analiza projektu (koncepcja) wentylacji lokalu gastronomicznego przy ul. Bursztynowej 1.

- Zatwierdzenie Harmonogram części Walnego Zgromadzenia w terminie od 01.06.2026 r. do 30.06.2026 r. oraz porządku obrad

Zarząd Spółdzielni