

Informacja  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 5,13,20,26 maja 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,
- zmian w Polityce Rachunkowości dot. zasad ujmowania i korygowania błędów lat ubiegłych.

III. Rozpatrzył wnioski kierowników komórek organizacyjnych w sprawach:

1. Przeprowadzenia przetargu i zlecenia wykonania dodatkowych robót:

- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie FRB EFEKT wykonania remontu 8 szt. koszy podokiennych w budynku przy ul. Tymiankowej 1 w Osiedlu „Łęgi”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie P.H.U. VENTA Spółka z o.o. wykonanie naprawy szlabanu przy wjeździe na parking przy ul. Szmaragdowa 46 w Osiedlu „Widok”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie Venta wykonania wymiany domofonu analogowego na domofon z systemem cyfrowym w II klatce schodowej budynku przy ulicy Gościnniej 9 w Osiedlu „Skarpa”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie ZRB Joanna Czuwara likwidacji graffiti w Osiedlu „Łęgi”, na elewacjach budynków przy ul. Kaczeńcowej 1,2,3,6,8.10. Biedronki 3.5.7.9,11,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie Adamowi Hennoszczenko Przedsiębiorstwo Budowlane HENKO remontu altany śmietnikowej przy ul. Bocianie 6 w Osiedlu „Łęgi”, która została podpalona przez nieznanego sprawcę,
- zakupu zestawu zabawowego na plac zabaw przy ul. Sasankowej 11 w Osiedlu „Ruta”, od dostawcy Simba Group sp. z o.o.
- przetargu nieograniczonego na wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów w wybranych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, w trybie „zapytania o cenę” na wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy części parkingu naziemnego zlokalizowanego na działce nr ew. 15/13, obr. 30, ark. 2 będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie Frajda s.c., dostawy i montażu urządzenia zabawkowego Zestaw Statek Frajda oraz zakup ogrodzenia panelowego na plac zabaw przed budynkiem przy ulicy Sympatycznej 2 w Osiedlu „Skarpa”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie LEDING Sp. z o.o. wykonanie wymiany istniejącego oświetlenia na lampy energooszczędne z czujnikiem ruchu, w korytarzach piwnicznych w budynku Bursztynowa 24 w Osiedlu „Widok”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie CLIWENT R. KATBI Spółce Komandytowej, wymiany uszkodzonego klimatyzatora w lokalu przy ul. Bursztynowej 17 w Osiedlu „Widok”,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenia firmie Budownictwo Drogowe remontu miejscowego nawierzchni parkingu przy ul. Kawaleryjskiej (działka 15/3 - teren mienia).

2. zatwierdzenie protokołu z przetargu

- przetargu na dostawę i wymianę ciepłomierzy z funkcją zdalnego odczytu wraz z udostępnieniem systemu odczytowego w Osiedlu „WIDOK”;
  - Unieważnić postępowanie przetargowe pn.: „Dostawa i wymiana ciepłomierzy z funkcją zdalnego odczytu wraz z udostępnieniem systemu odczytowego dla budynków w zasobach Osiedla „WIDOK” i jednocześnie rozstrzygnięcie postępowania przetargowego pn.: „Dostawa i montaż ciepłomierzy z modułem radiowym, w pełni współpracujących z systemem odczytowym „INKASENT” w Osiedlu „Widok”,
  - Unieważnić postępowanie pn.: „Dostawa i wymiana ciepłomierzy z funkcją zdalnego odczytu wraz z udostępnieniem systemu odczytowego dla budynków w zasobach Osiedla „Widok”.
  - Dokonać wyboru oferty nr 1, podpisać umowę z firmą Apator Powogaz S.A. na dostawę i montaż ciepłomierzy z modułem radiowym, w pełni współpracujących z systemem odczytowym „INKASENT” – Osiedle „Widok”,
- przetargu nieograniczonego na remont nawierzchni z kostki brukowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie (dot. Osiedli „Widok”, „Błonie”, „Ruta” oraz „Łęgi”);
  - unieważnić w części 1 z uwagi, iż oferta złożona przez firmę ART-BRUK Sp. z o.o. nie spełnia wymogów zawartych w zapisach SIWZ,
  - unieważnić w części 2 z uwagi, iż oferta złożona przez firmę ART-BRUK Sp. z o.o. nie spełnia wymogów zawartych w zapisach SIWZ, a pozostałe oferty znacząco przekraczają kwotę przeznaczoną na realizację

zamówienia,

- w części 3 wybór oferty nr 3 jako najkorzystniejszej oraz podpisanie umowy z firmą ZOSTA Zakład Robót Drogowych,
- unieważnić w części 4 z uwagi, iż oferta złożona przez firmę AR T-BRUK Sp. z o.o. nie spełnia wymogów zawartych w zapisach SIWZ,

### 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:

- zwrotu poniesionych kosztów z tytułu ułożenia wykładzin w wynajmowanym przez EDUstudio Sp. z o.o. w lokalu nr 14 w budynku Bursztynowa 17, będącym mieniem Spółdzielni,
- wydzierżawienie terenu, pod stanowisko handlu sezonowego - sprzedaż truskawek, przy ul. Radości w Osiedlu „Skarpa” i ul. Herbowej w Osiedlu „Błonie” (obie lokalizacje w pobliżu sklepów „Stokrotka”),
- wprowadzenie od dnia 1.06.2026 r. opłaty „sprzątania klatek schodowych” IV klatki schodowej w budynku przy ulicy Gościnniej 5 w osiedlu „Skarpa”,
- podpisanie aneksów do obowiązujących umów na wykonanie usługi kompleksowego sprzątania klatek schodowych z firmami sprzątającymi, w zakresie opłaty za zużycie wody wykorzystywanej do realizacji usług sprzątania,
- wprowadzenie do czynszu odpisu na stałą konserwację instalacji domofonowej dla lokalu przy ul. Kaczeńcowej 6 w osiedlu „Łęgi”,
- zawarcie umowy od dnia 01.04.2026 roku na najem pomieszczenia dodatkowego Nr V usytuowanego przy pralni w budynku przy ul. Biedronki 11 w Osiedlu „Łęgi”,
- przedłużenie umowy dzierżawy terenu zawartej do dnia 31 sierpnia 2026 r. z firmą Jeronimo Martins Polska S.A, zlokalizowanego przy ul. Hetmańskiej w Osiedlu „Błonie” w bezpośrednim sąsiedztwie pawilonu Biedronka,
- zmiany formy zabezpieczenia umowy najmu lokalu użytkowego Stokrotka Sp. z o.o. przy ul. Agatowej 7, wpłaconą kaucję zastąpić gwarancją bankową, która będzie stanowiła standardowe zabezpieczenie umowy,
- aneksowania umowy zawartej z firmą ITLU sp. z o.o. w zakresie przedłużenia jej obowiązywania na 3 lata, której przedmiotem jest prowadzenie strony internetowej oraz obsługa poczty elektronicznej Spółdzielni,
- podpisanie aneksu do zawartej umowy z Poczta Polska Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie zwiększającego cenę opłaty minimalnej za świadczenie usługi finansowej, przyjmowania wpłat na rachunki bankowe w okresie od 01.06.2026 r. do 31.05.2027 r.
- przeprowadzenia oraz wyznaczenia terminu negocjacji cenowych z Oferentem nr 1 (PROSPECTIV), w przetargu na remont wewnętrznej części wiatrołapów w Osiedlu „Poręba”
- podpisanie aneksu z firmą sprzątającą PROPRIA-MANU w związku z dodatkową ilością sprzątanym klatek schodowych od dnia 01.07.2026 r. w budynku Sasankowa 3 w Osiedlu „Ruta”,

### 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 maju 2026 r. inicjowali i uczestniczyli w działaniach dot.:

- Analizy umów zawartych z kontrahentami
- Negocjacje i spotkania z kontrahentami
- Spotkania z mieszkańcami
- Negocjacje z dłużnikami
- Monitorowanie działań w zakresie windykacji: przygotowanie 17 ugód – lokale mieszkalne, podpisanie 9 ugód, wysłanie 309 wezwań do zapłaty dot. 213 lokali mieszkalnych, wysłanie 5 wezwań do zapłaty dot. lokali usługowych, przekazanie do Zespołu Radców Prawnych 2 kompletów dokumentacji dot. lokali mieszkalnych, sprawy do sądu, skierowanie 5 spraw do sądu, przygotowywanie kolejnych dokumentacji,
- telefoniczna windykacja długów dot. lokali użytkowych, Korespondencja mail-owa lokale użytkowe,
- bieżący monitoring procedur windykacyjnych
- Pogłębiona analiza zadłużenia: lokale mieszkalne, lokale usługowe, dzierżawy, garaże
- Udział w spotkaniach z kierownikami administracji osiedli
- Przeprowadzenie procesu rekrutacji (ogłoszenie, spotkania)
- Przygotowanie materiałów na Walne Zgromadzenie
- Zakończenie badania Sprawozdania Finansowego przez Biegłego Rewidenta za rok 2025
  - Oświadczenia końcowe do badania
  - Raport z badania Sprawozdania Finansowego za rok 2025.
- Koordynacja prac Wykonawców wyróżnionych w przetargach – we współpracy z administracjami m.in. wizje lokalne

- na terenie prac, kwestie formalne i administracyjne, odbiory
- Nadzór prac remontowych, organizowanie przeglądów technicznych
  - Sporządzanie danych do świadectw energetycznych na prośby właścicieli
  - Plan Ogólny Miasta Lublin – uwagi do projektu, analiza wprowadzonych zmian, potencjalne konsekwencje, kampania informacyjna dla mieszkańców
  - Przygotowanie informacji dla mieszkańców na temat minimalnego i maksymalnego zużycia ciepła (podzielniki)
  - Analiza błędów w rozliczeniach Ista
  - Analiza występowania, możliwości zamontowania kondensat
  - Analiza zasobów SM w wyposażenie zaworów MTCV
  - Białe Certyfikaty – zakończenie części prac
  - Analiza możliwości dostosowania obiektu przy ul. Jana Pawła II 9 do pełnienia funkcji schronu – potencjalne źródła finansowania, sporządzenie opinii technicznej, potencjalne problemy.

Zarząd Spółdzielni