

**Uchwała nr 42 /2023**

z dnia 31 .07. 2023 r.

Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie”  
w sprawie korekty planu gospodarczo-finansowego na 2023 r.

Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” działając na podstawie § 103b Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz § 4 ust. 2 pkt. 1,3 i 11 Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości i zasad ich wynagradzania uchwała, co następuje:

§ 1

1. Upoważnia Administrację Osiedla „Błonie” do dokonania zakupu kosiarki samojezdnej z kosztów eksploatacji wszystkich nieruchomości w kwocie do 30 tys. zł.

§ 2

2. Od daty zakupu kosiarki, koszenie trawy na osiedlu wykonywane będzie wyłącznie we własnym zakresie.

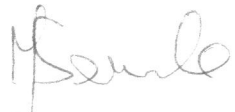
§ 3

Uchwałę przekazuje się do Administracji i Zarządu celem realizacji

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w trybie określonym w § 21 ust. 5 Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości

Sekretarz RPN

  
Janina Samborska

Przewodnicząca RPN

  
Elżbieta Szabała

Dnia  08.08.2023

**Uchwała nr 41 /2023**  
z dnia 31.07. 2023 r.

Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie”  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie  
w sprawie wyznaczenia miejsc parkingowych ulicy Hetmańskiej –  
działka 14/23

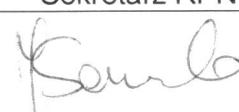
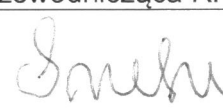
Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” działając na podstawie § 103b Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz § 4 ust.2 pkt 11 i 14 Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania uchwała co następuje:

§ 1.

- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Błonie zwraca się do Urzędu Miasta Lublin o wyznaczenie miejsc parkingowych w nowo wyznaczonej strefie zamieszkania w ramach ulicy Hetmańskiej – działka 14/23.
- Treść wniosku do urzędu Miasta Lublin stanowi załącznik 1 do Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w trybie określonym w § 21 ust.5 Regulaminu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania.

Sekretarz RPN		Przewodnicząca RPN
		
Janina Samborska		Elżbieta Szabała

Lublin 31 lipca 2023 r

Rada Przedstawicieli Nieruchomości  
Osiedla Błonie, SM Czuby w Lublinie  
20- 554 Lublin ul. Dragonów 2

Szanowny Pan  
Krzysztof Żuk  
Prezydent Miasta Lublini  
20-109 Lublin, plac Króla Władysława  
Łokietka 1

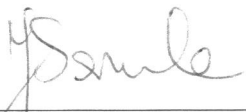
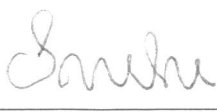
**Dotyczy: wniosku o oznaczenie miejsc parkingowych na ulicy  
Hetmańskiej**

Działając w imieniu mieszkańców, Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Bonie (RPNO) zwraca się z prośbą o dokończenia prac związanych z oznakowaniem i zmianą danych geodezyjnych działki 14/12 (sięgacz ulicy Hetmańskiej). Działka oznaczona dotychczas jako 14/12 została podzielona na cztery części: 14/19; 14/20; 14/21 i 14/23 z częściową zmianą właścicieli. Zasadnicza, największa część opisywanej działki, otrzymała numer 14/23 i pozostała własnością gminy. Działka stanowiła i stanowi drogę dojazdową do budynków Hetmańska 6; 8 i 10, jest też miejscem parkingowym dla kilkunastu samochodów. Obecnie, z nieznanych nam powodów, UM oznakował tę działkę jako strefę zamieszkania (znak D-40). Ustawienie znaku D-40, bez jednoczesnego oznakowania dotychczasowych miejsc parkingowych, doprowadziło do sytuacji, że mieszkańcy utracili kilkanaście miejsc parkingowych użytkowanych od 33 lat (w strefie zamieszkania „zabrania się postoju w strefie zamieszkania w innym miejscu niż wyznaczone w tym celu” (art. 49 ust. 2 pkt. 4 ustawy *Prawo o ruchu drogowym*)).

Pozostawienie zmian oznakowania na tym etapie (bez wyznaczenia miejsc postojowych) wydaje się niezrozumiałe i wbrew interesom mieszkańców okolicznych nieruchomości gdyż:

- sięgacz ma dokładnie taką samą szerokość jak pozostała część ulicy Hetmańskiej,
- od początku istnienia osiedla, równoległe do sięgacza usytuowany jest chodnik oddzielony pasem zieleni,
- w tym roku przy ulicy Hetmańskiej powstało kilka budynków mieszkalnych co znacząco wpłynęło na zwiększenie liczby mieszkańców (samochodów) w tym rejonie.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione argumenty, prosimy o załatwienie wnioskowanej sprawy zgodnie z potrzebami mieszkańców.

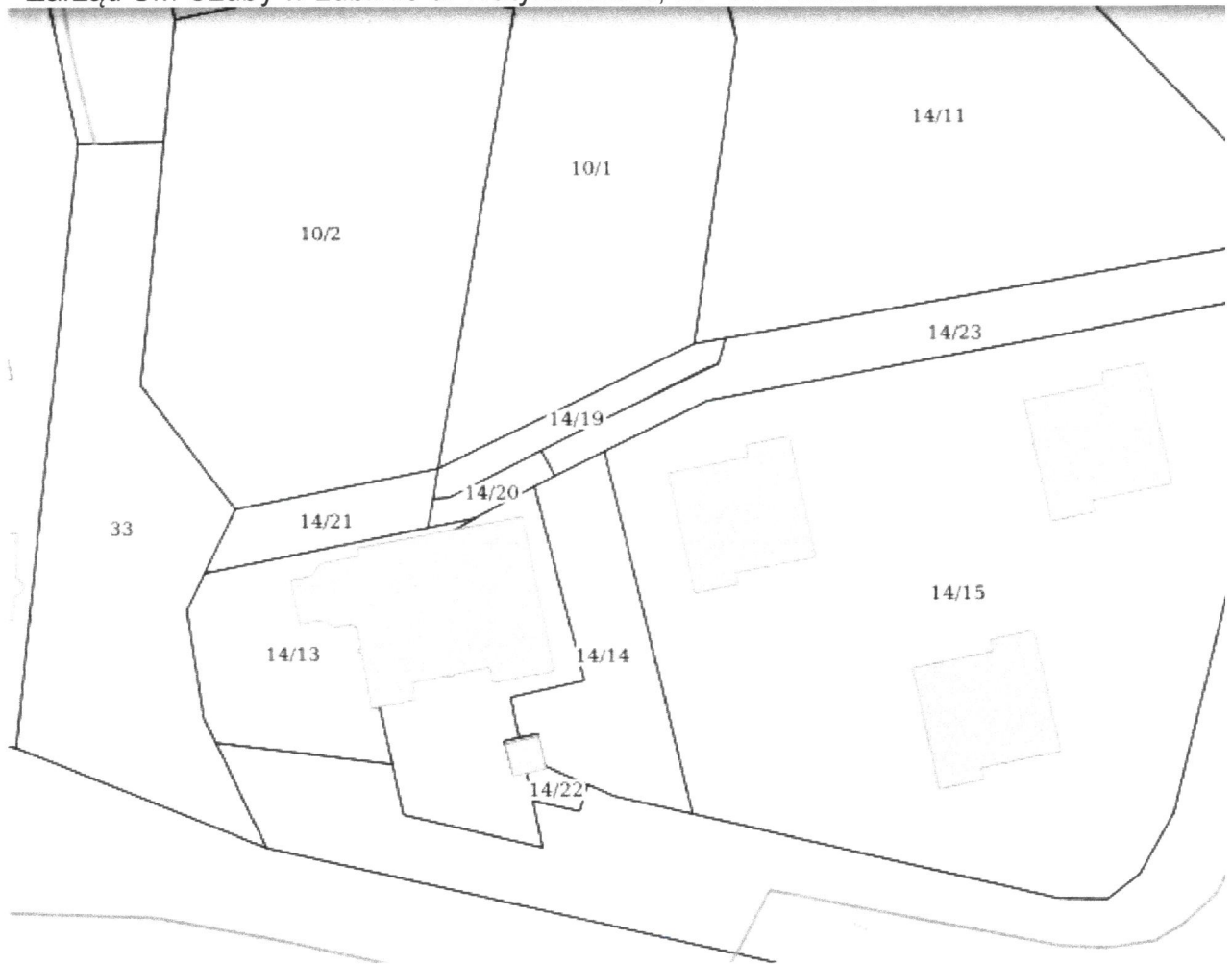
Sekretarz RPN		Przewodnicząca RPN
		
Janina Samborska		Elżbieta Szabała

Załączniki:

- 1 Mapka z oznaczeniami (numerami) działek
- 2 Fotografie poglądowe

Otrzymują:

- Rada Miasta Lublin
- Zarząd i Rada Dzielnicy Czuby Północne, ul. Kaczeńcowa 14; 20-543 Lublin
- Zarząd SM Czuby w Lublinie ul Watykańska 6; 20- 538 Lublin.



Właściciele działek (wg grup rejestrowych):

- 14/15 grupa rej. 7; czyli właściciele to osoby fizyczne (to nasza nieruchomość i nasza własność)
- **14/23**; 14/21 grupa rej. 4; **czyli właściciel to gmina** (bez „zbiegu” z użytkownikami wieczystymi)
- 14/14; 14/11 to grupa rej 5; czyli własność gminy ale oddana w użytkowanie wieczyste (to m in. plac zabaw 14/11)
- 14/19; 10/1; 14/20 grupa rej 15; czyli własność spółki prawa handlowego (działki odzyskane przez dawnych właścicieli)





Widok sięgacza od strony „głównego ciągu” ulicy Hetmańskiej  
Widok sięgacza wraz z chodnikiem

Dnia  08. 08. 2023

**Uchwała nr 40 /2023 zobowiązująca**  
z dnia 31 .07. 2023 r.

Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie”  
w sprawie mienia Spółdzielni znajdującego się na terenie Osiedla „Błonie”

Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” działając na podstawie § 103b Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz § 4 ust. 2 pkt. 1,3 i 11 Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości i zasad ich wynagradzania uchwała, co następuje:

§ 1

1. Zobowiązuje Zarząd do rozliczania kosztów mienia Spółdzielni znajdującego się na terenie Osiedla „Błonie” w zakresie: utrzymania budynków i terenów, konserwacji oraz przeglądów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

2. Zobowiązuje Zarząd do ponownego rozliczenia kosztów eksploatacji Osiedla „Błonie” z wyłączeniem z nich bezprawnie doliczonych kosztów utrzymania i konserwacji mienia spółdzielni znajdującego się na terenie Osiedla oraz skorygowanie analizy działalności gospodarczej za 2019- 2022 r. we wszystkich nieruchomościach. W związku z powyższym skorygowane winno być także sprawozdanie finansowe Zarządu za lata 2019-2022 r.

3. Zobowiązuje Zarząd do naliczania wpływów z najmu lokali użytkowych znajdujących się w poszczególnych nieruchomościach w koszty eksploatacji tych nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 1 usm

4. Nie wyraża zgody na odnoszenie w koszty eksploatacji Osiedla „Błonie” - kosztów mienia Spółdzielni znajdującego się na jego terenie w zakresie: utrzymania budynków i terenów, konserwacji oraz przeglądów. Odnoszenie kosztów utrzymania mienia w koszty eksploatacji Osiedla „Błonie” jest podwójnym naliczaniem spółdzielcom opłat na mienie Spółdzielni, a więc bezpodstawnym wyłudzeniem nienależnych Spółdzielni opłat.

5. Płace gospodarza rejonu zajmującego się sprzątnięciem mienia Spółdzielni winny być odnoszone w koszty mienia Spółdzielni, a nie w koszty eksploatacji osiedla, jak do tej pory.

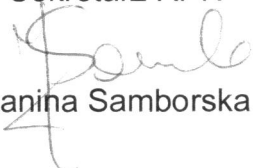
§ 2

Uchwałę przekazuje się do Zarządu celem realizacji

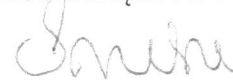
§ 3

Uchwała wchodzi w życie od 1 września 2023 r. i podlega ogłoszeniu w trybie określonym w § 21 ust. 5 Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości

Sekretarz RPN

  
Janina Samborska

Przewodnicząca RPN

  
Elżbieta Szabała

## Uzasadnienie

Dokonując kontroli Administracji Osiedla „Błonie”, Komisja Rewizyjna stwierdziła, że w koszty eksploatacji osiedla „Błonie” są odnoszone koszty utrzymania i konserwacji mienia Spółdzielni. Potwierdziła to i Kierownik Administracji i Pani Prezes Bożena Zielińska. Zdaniem członków Rady jest to sprzeczne z obligatoryjnymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 40 usm cyt. „*Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.*”

Art. 4 usm ust. 1,2 i 4 określa, jakie opłaty obowiązany jest uiszczać członek sp-ni, osoba niebędąca członkiem sp-ni oraz właściciel lokalu, natomiast ust. 4<sup>1</sup> nakłada na sp-nię obowiązek rozliczania przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1,2 i 4 odrębnie dla każdej nieruchomości.

Skoro spółdzielcy wnoszą opłaty ustalone oddzielnie na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, a mienie sp-ni nie jest ich składnikiem, to niedopuszczalne jest obciążanie spółdzielców kosztami mienia i drugi raz kosztami mienia ukrytymi w kosztach nieruchomości. Koszty utrzymania mienia Sp-ni powinny być oddzielnie ewidencjonowane. Na mienie Spółdzielni wnosimy w swoich opłatach eksploatacyjnych oddzielną opłatę. Nie ma podstaw prawnych do tego, abyśmy na mienie Spółdzielni wnosili opłaty dwukrotnie, raz w kosztach eksploatacji i drugi raz w kosztach mienia.

*Tymczasem Zarząd bezprawnie przywłaszczył wpływy z najmu wszystkich lokali, nawet tych należących do nieruchomości, a obciążył nasze koszty eksploatacji kosztami utrzymania mienia znajdującego się na terenie osiedla Błonie.*

*Z Analizy działalności gospodarczo-finansowej SM za 2022 r. wynika, że wpływy na mienie były przeznaczane na:*

- 1. utrzymanie budynków własnych ( m.in. budynki adm., domy kultury, lokale użytkowe) obsługa i inne koszty - 2.002.926 zł.*
- 2. remonty, konserwacje, przeglądy, utrzymanie terenów, amortyzacja, pozostałe koszty - 375.019 zł.*
- 3. podatek od nieruchomości ( tereny niezabudowane) - 62.525 zł.*
- 4. wieczyste użytkowanie j.w. - 165.007zł.*

Budynek Administracji osiedla „Błonie”, Domu Kultury jak wynika z powyższego są mieniem Sp-ni. To samo dotyczy terenów – parkingi i inne.

Tak więc koszty ich utrzymania, remontów, konserwacji, przeglądów winny być odnoszone w koszty mienia Sp-ni. Tymczasem potajemnie były odnoszone w koszty eksploatacji Osiedla „Błonie”, co jest ewidentnym działaniem na naszą szkodę.

Zgodnie z orzecznictwem sądowym m.in. sygn.akt IACa 1110/12 Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, cyt. „ w skład kosztów eksploatacji i utrzymania



*nieruchomości weszły zatem koszty usług dostarczanych do nieruchomości, koszty konserwacji bieżącej, napraw i remontów, koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych na nieruchomości, koszty zieleni i urządzeń tzw. małej architektury, opłaty związane z użytkowaniem wieczystym gruntów. Art. 4 ust.2 i art. 6 ust. 3 usm umożliwia pobieranie od członków spółdzielni, którzy są właścicielami lokali dodatkowo obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy”*

Zgodnie z informacją biuletynu Zarządcy:


Za koszty eksploatacji i utrzymania mieszkania uznaje się wszystkie koszty dostaw towarów i usług dostarczanych do danej nieruchomości, w tym koszty dostaw wody, prądu, gazu, odbioru ścieków, oczyszczania i tym podobnych elementów. Oprócz tego do kosztów eksploatacji zaliczamy koszty prowadzonych robót budowlanych w tym również przeprowadzanych na bieżąco konserwacji, napraw i drobnych remontów – wtedy w te koszty wliczamy również koszty koniecznej dokumentacji, koszty administracyjne, podatki i inne opłaty – koszty związane z utrzymaniem terenów zielonych wokół obiektu oraz dróg, chodników i podjazdów (w tym oczyszczanie, konserwacja i niezbędne naprawy), koszty związane z utrzymaniem urządzeń technicznych położonych na terenach należących do spółdzielni mieszkaniowej, a także podatek od nieruchomości, koszty wieczystego użytkowania gruntów, na których stoją budynki spółdzielni i ewentualne koszty zarządzania nieruchomością oprócz kosztów funkcjonowania całej administracji.

Co ważne, opłaty eksploatacyjne nie mogą przewyższać ogólnych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych, to znaczy, że spółdzielnia nie powinna uzyskiwać korzyści majątkowych z tytułu zbyt wysokich opłat eksploatacyjnych (nieadekwatnych do rzeczywistych kosztów eksploatacji).

*Natomiast „Mieniem spółdzielni są nieruchomości służące prowadzeniu przez nią działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej; zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli oraz nieruchomości niezabudowane.*

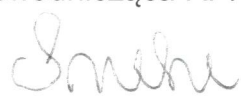
Bez wątpienia mienie Sp-ni w całości czy w części nie jest składnikiem kosztów eksploatacji.

Sekretarz RPN



Janina Samborska

Przewodnicząca RPN



Elżbieta Szabała


Nie układała się i nie układa współpraca i z Radą Przedstawicieli Nieruchomości. Wnioski Rady poprzedniej kadencji, jak i obecnej nie są realizowane. Rada nie otrzymuje wielu istotnych informacji i danych, jak i nie może dokonać kontroli pracy i kwalifikacji zatrudnionych pracowników, a więc zrealizować swoich kompetencji wynikających z § 4 ust.2 pkt 4 Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli, ponieważ nie udostępnia się jej dokumentów.

Na maile Przewodniczącej w sprawie Protokołu z posiedzeń Rady odpowiedź przychodziła po ok. miesiącu.

Z Protokołów Rady Nadzorczej wynika, że skargi wpłynęły i do niej od mieszkańców budynku Kawalerska 2,4,6 w sprawie dewastowania zieleni, mieszkanki z Hetmańskiej 10 w sprawie koszenia na osiedlu, mieszkańek z Husarskiej 6 w sprawie pielęgnacji zieleni, oraz mieszkańca z Hetmańskiej 14.

Przybyli na posiedzenia Rady Mieszkańcy okazują niezadowolenie z pracy Administracji i uważają, że Pani Kierownik winna odejść na swoją zasłużoną emeryturę. Uważają, że Osiedle „Błonie” jest najbardziej zaniedbanym osiedlem w Spółdzielni i należy wreszcie to zmienić.

*Sekretarz RPN  
osiedla „Błonie”*

  
.....  
*Janina Samborska*

*Przewodniczący RPN  
osiedla „Błonie”*

  
.....  
*Elżbieta Szabała*