

Informacja
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Na posiedzeniach w dniach 7,9,21,28 stycznia 2025 r. Zarząd Spółdzielni prowadził:

I. Działania związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)

- wpisał osoby do rejestru członków Spółdzielni na podstawie przepisu art.3 ust.1 usm
- wyprowadził z rejestru członków Spółdzielni osoby na podstawie przepisu art. 3 ust.6 usm,
- skreślił z rejestru Spółdzielni członków z datą zgonu na podstawie przepisu art.25 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

II. Podjął uchwały, wydał zarządzenia w sprawach:

- przyjęcia w poczet członków SM „Czuby” osób posiadających prawo do lokali mieszkalnych,
- wyboru członka związanego ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- przyjęcia zasad / politykę / rachunkowości Zakładowego planu Kont SM Czuby w Lublinie.

III. Rozpatrzył wnioski kierowników komórek organizacyjnych w sprawach:

1. Przeprowadzenia przetargu i zlecenia wykonania dodatkowych robót:

- w trybie „zamówienia z wolnej ręki „zlecenie firmie Apator Powogaz S.A. Wymianę wodomierzy i ciepłomierzy w Nieruchomościach EW-22 i EW-23. ul. Topazowa 4 i Topazowa 6 w osiedlu Widok,
- w trybie „zamówienia z wolnej ręki” zlecenie firmie Pracowni Projektowo-Usługowej „THERMODESIGN” wykonania Projektu Budowlanego wymiany instalacji gazu w budynku przy ul. Bocianiej w osiedlu Łęgi,
- zlecenie firmie PROMAR zwiększenia od 01.02.2024 r. zakresu sprzątnia IV ki. schodowej w budynku przy ul. Dziewanny 11 oraz przy ul. Różanej 21 w osiedlu Ruta,

2. Zatwierdzenie protokołu z przetargu

- unieważnienia przetargu przeprowadzonego w dn. 21.01.2025 r. w trybie „zapytania o cenę”, na wykonanie remontu tarasu w budynku przy ul. Topazowej 4- braku ofert,

3. Wynajmu lokalu użytkowego i dzierżawy terenu

- ujednoczenia składników opłat eksploatacyjnych dla wszystkich lokali użytkowych w najmie, stanowiących mienie spółdzielni.

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 dot.

- przekazania do działu technicznego wniosków Administracji Osiedli w sprawie przeprowadzenia postępowań

przetargowych zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującym Regulaminie zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „CZUBY” finansowane ze środków spółdzielczych, na prace ujęte w planie remontów na 2025 rok osiedla Ruta, Skarpa, Łęgi,

- wyrażenia zgody na zakup materiałów malarskich niezbędnych do przeprowadzenia prac malarskich w pomieszczeniach biurowych, warsztatach, holu oraz pomieszczeniach socjalnych administracji osiedla Ruta.
- wyrażenia zgody na sprzedaż, w formie przetargu z ceną wywoławczą 3.000, - uszkodzonego ciągnika TZ4K-14 rok produkcji 1990, będącego na stanie Administracji Osiedla Widok
- podpisania Aneks nr I/ZT/A/2025, dnia 27 stycznia 2025 r. do umowy zawartej w dniu 26.03.1999 r. z firmą „Centrus” Centrum Usług Sanitarnych DDD:(dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, mycie pionów oraz dodatkowej usługi likwidacji gniazd os i szerszeni) dot. wzrostu cen za świadczone usługi, wyrażenia zgody na montaż wentylatora mechanicznego wraz z doprowadzeniem instalacji w pomieszczeniu higieniczno- sanitarnym (toalety bez okna) w Domu Kultury Ruta,
- wyrażenia zgody na zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego, określającego wartość rynkową lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy Tymiankowej w osiedlu Łęgi, w celu wyliczenia aktualnej wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.
- zmiany stawek od 01.01.2025 r. za prowadzenie pogotowia technicznego instalacji elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych z firmą „Zakład Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowych Sp. z o.o. na osiedlach; Ruta, Łęgi, Widok, Ruta, Łęgi. Skarpa, Poręba,
- wyrażenia zgody na przekazanie Zespołowi Radców Prawnych sprawy w celu uzyskania wyroku sądowego nakazującego opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego przy ul. Szmaragdowej (Widok),
- wyrażenia zgody na wyrównanie wynagrodzenia członkowi RN wyznaczonemu do pełnienia funkcji członka Zarządu za okres: od dnia 07.11.2024 r. do 08.01.2025 r. w związku ze zmianą regulaminu wynagradzania członków Zarządu SM Czuby w Lublinie,
- wyrażenia zgody na pokrycie kosztów szkolenia w formie zdalnej z obsługi programu kadrowo-płacowego Unisoft dla kierownika działu kadrowo-organizacyjnego,
- wyrażenia zgody zakup 7 sztuk magnetycznych gablot ogłoszeniowych z zamykanymi drzwiami przesuwными oraz 2 sztuk tablic korkowych w ramie aluminiowej na potrzeby Zarządu SM Czuby,
- wyrażenia zgody na wykonanie korekty naliczeń opłat w pozycji sprzątnięcie klatki schodowej dla mieszkań usytuowanych na IV p. w budynku przy ul. Dziewanny 15 w związku z nieświadczaniem usługi utrzymania czystości,
- wyrażenia zgody na zakup i montażu w pokoju 37 rolet dzień i noc, demontażu wiszących kabli i włączników, montażu odpowiedniego oświetlenia, zabezpieczenie ściany za fotelem biurowym,
- zmiany metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- wyrażenia zgody na wymianę komputera w dziale kadrowo- organizacyjnym, który służy do obsługi programu Płatnik,

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 CO,
- zwolnienia z egzekucji wynagrodzenia.

V. Inne działania.

Zarząd poza powyżej przedstawionymi sprawami w styczniu 2025 r. prowadził szereg działań:

- Ustalenie z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie terminu i harmonogramu lustracji pełnej SM Czuby w Lublinie za okres 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2023.
- Przeprowadzono zebrania z pracownikami poszczególnych komórek organizacyjnych w Zarządzie i Administracji Ogólnej oraz Kierownikami Administracji Osiedli,
- Przeprowadzono wewnętrzne audyty i analizy z zakresu dokumentacji pracowniczej, ewidencji czasu pracy, wykorzystania urlopów wypoczynkowych oraz dokumentacji w zakresie RODO,
- Podjęto rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi odnośnie do ustalenia zasad informowania o wysokości obciążeń za lokale pozostające w zarządzaniu Spółdzielni,
- Zapoznał się z analizą działalności gospodarczo-finansowej SM CZUBY za I półrocze 2024r oraz planem gospodarczo-finansowego na 2025 r.
- Rozpoczęto intensywne działania w zakresie poprawy windykacji należności poprzez; zmiany organizacyjne w Dziale czynszów i windykacji, rozliczeń – wkładów, opracowanie wspólnej strategii działań z zespołem prawnym, prowadzenie telefonicznej windykacji długów dla lokali użytkowych.
Dzięki podjętym działaniom wytypowano 44 dłużników celem skierowania pozwów do sądu, Przekazano do Zespołu Radców Prawnych 13 dokumentacji dot. lokali mieszkalnych, 1 dokumentację dot. garażu w celu zasądzenia należności. Przeprowadzono 17 rozmów telefonicznych dot. zadłużeń na lokalach użytkowych. Przygotowano kolejne wnioski o wszczęcie procedury windykacyjnej, które to Zarząd rozpatrzy na kolejnym posiedzeniu.
- Rozpoczęto analizę umów zawartych z kontrahentami współpracującymi z SM Czuby.

Zarząd Spółdzielni