

**Protokół nr 45/2021 z dnia 15.12.2021r.
z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem”**



Posiedzenie otworzył o godz. 19:18 P. Leszek Perliński - Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Przed głosowaniem nad porządkiem obrad, na wniosek Pana Adama Skutnika, Przewodniczący zarządził uczczenie minutą ciszy pamięć Pana Stanisława Piotra Rakoczego - Przewodniczącego Rady Domowej Czerniakowskiej 52.

Następnie Przewodniczący poprowadził obrady zgodnie z przyjętym porządkiem.

W posiedzeniu nie brały udziału: P. Anna Olejnik i P. Katarzyna Łazińska, obie nieobecności usprawiedliwione.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 22 września 2021
3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 53/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2022 rok
4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 54/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z SBM „Pod Kopcem”
5. Sprawozdanie Zarządu za okres 23 września 2021 do 30 listopada 2021 r.
6. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 55/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”
7. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 56/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie rozdysponowania środków z budżetu szkoleń SBM „Pod Kopcem”
8. Sprawy bieżące.

1. Przyjęcie porządku obrad.

Wobec braku uwag do porządku obrad Przewodniczący zarządził głosowanie:

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sie
1.	Krystyna Bonder	1	1		
2.	Henryk Gładys	1	1		
3.	Marta Jeżykowska	1	1		
4.	Katarzyna Łazińska				
5.	Anna Olejnik				
6.	Anna Orzel	1	1		
7.	Leszek Perliński	1	1		
8.	Elżbieta Rybus	1	1		
9.	Adam Skutnik	1	1		
10.	Joanna Wosińska	1	1		
11.	Tomasz Zajac	1	1		

Wyniki głosowania:				
Liczba głosujących	9			
Suma głosów „za”		9		
Suma głosów „przeciw”			0	
Suma głosów „wstrzymujący”				0

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 22 września 2021 r.

Nikt nie wniósł uwag do Protokołu, wobec czego Przewodniczący zarządził głosowanie

Wyniki głosowania

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Krystyna Bonder	1			1
2.	Henryk Gładyś	1	1		
3.	Marta Jeżykowska	1	1		
4.	Katarzyna Łazińska				
5.	Anna Olejnik				
6.	Anna Orzel	1	1		
7.	Leszek Perliński	1	1		
8.	Elżbieta Rybus	1	1		
9.	Adam Skutnik	1	1		
10.	Joanna Wosińska	1	1		
11.	Tomasz Zajac	1	1		
Wyniki głosowania:					
Liczba głosujących	9				
Suma głosów „za”			8		
Suma głosów „przeciw”				0	
Suma głosów „wstrzymujący”					1

Protokół został zatwierdzony.

Pan Henryk Gładyś zgłosił uwagi dot. Planu rzeczowo - finansowego remontów.

Wyjaśnień w sprawie wątpliwości udzielili: P. Elżbieta Rybus, P. Marta Jeżykowska i P. Marek Sidorczuk, który szczegółowo omówił sytuacje, które wymagają zatwierdzenia zmian przez Radę Nadzorczą.

Ponadto głos zabrał P. Paweł Sawicki rozszerzając wypowiedź P. Marka Sidorczuka o kilka czynników, które mają wpływ na konieczność wprowadzania zmian w Planie.

Następnie Przewodniczący krótko podsumował dyskusję i zarządził przejście do następnego punktu.

3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 53/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2022 rok.

Pan Marek Sidorczuk wyjaśnił, że niewielkie różnice w stawkach podatku od nieruchomości w lokalach mieszkalnych wynikają z zaokrągleń. Zwrócił jednocześnie uwagę na fakt, że garaże mają inny system rozliczeń, w związku z tym zmiany ich nie dotyczą.

Pan Adam Skutnik zadał pytanie dot. lokali użytkowych. Gł. Księgowy wyjaśnił że nie we wszystkich budynkach są takie lokale, ale są w niektórych budynkach są pomieszczenia hydroforni, wózkarnie czy pomieszczenia wydzielone dla rad domowych, które zalicza się do działalności statutowej.

Wobec braku dalszych pytań Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania :

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Krystyna Bonder	1	1		
2.	Henryk Gładys	1	1		
3.	Marta Jeżykowska	1	1		
4.	Katarzyna Łazińska				
5.	Anna Olejnik				
6.	Anna Orzel	1	1		
7.	Leszek Perliński	1	1		
8.	Elżbieta Rybus	1	1		
9.	Adam Skutnik	1	1		
10.	Joanna Wosińska	1	1		
11.	Tomasz Zając	1	1		
	Wyniki głosowania:				
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 53/2021 z dnia 15 grudnia 2021 roku została przyjęta.

4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 54/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z SBM „Pod Kopcem”.

Poza tematem P. Elżbieta Rybus zapytała o sposób rozliczania zużycia wody w lokalach, w których wodomierze nie zostały wymienione na umożliwiające odczyt radiowy.

P. Marek Sidorczuk wyjaśnił, że takie lokale będą rozliczane wg średniego zużycia z poprzednich okresów.

P. Paweł Sawicki zaproponował zmianę treści Uchwały, w związku z możliwością zakwestionowania przez Regionalną Izbę Obrachunkową (RIO) Uchwały Rady m. st. Warszawy, na którą RN powołuje się w swojej Uchwale.

W przypadku zakwestionowania Uchwały przez RIO, Rada Nadzorcza musiałaby uchylić Uchwałę 54/2021 i podjąć nową.

Uchwała musiałaby zostać podjęta w terminie, który umożliwiłby zawiadomienie mieszkańców o zmianach w opłatach do 31 grudnia. Ze względu na krótki czas i wymogi dot. zwoływania posiedzeń i dostarczania materiałów dla członków Rady takie rozwiązanie nie może być zastosowane.

Prezes, powołując się na opinię mec. Wocióra zaproponował rozwiązanie polegające na powołanie się w Uchwale RN na Uchwałę Rady m.st. Warszawy oraz pozostawienie Zarządowi sprawę szczegółowych zasad określenia opłat za odpady.

Główny Księgowy wyjaśnił jakie będą konsekwencje braku Uchwały.

P. Marta Jeżykowska zauważyła że dla Spółdzielni będzie wiążąca Uchwała Rady m.st. Warszawy i Rada Nadzorcza musi ją przyjąć oraz dostosować do niej swoją uchwałę.

P. Leszek Perliński dodał, że stosowanie dotychczasowego systemu naliczania opłat, po zatwierdzeniu Uchwały Rady m.st. Warszawy spowoduje, że opłaty będą naliczane nieprawidłowo.

Następnie odbyła się dyskusja podczas której omówiono i uzgodniono ostateczną treść Uchwały.

Głosowanie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 54/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z SBM „Pod Kopcem”.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sie
1.	Krystyna Bonder	1			
2.	Henryk Gładys	1	1		
3.	Marta Jeżykowska	1	1		
4.	Katarzyna Łazińska				
5.	Anna Olejnik				
6.	Anna Orzel	1	1		
7.	Leszek Perliński	1	1		
8.	Elżbieta Rybus	1			1
9.	Adam Skutnik	1	1		1
10.	Joanna Wosińska	1	1		
11.	Tomasz Zajac	1	1		
	Wyniki głosowania:				
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		7		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				2

Uchwała została przyjęta.

5. Sprawozdanie Zarządu za okres 23 września 2021 do 30 listopada 2021 r.

Prezes omówił sprawę wyodrębnienia pomieszczeń biurowych SBM "Pod Kopcem". Ze względu na tempo działania sądów, sprawa prawdopodobnie nie zostanie rozstrzygnięta wcześniej niż za 2-3 lata.

Następnie poruszył sprawę ekspertyz elewacji budynków, w których uległa ona największej degradacji. Wskazał też możliwe przyczyny takiego stanu. W odpowiedzi na pytanie P. Elżbiety Rybus przybliżony koszt napraw elewacji, Prezes odparł że w tej chwili nie można go oszacować. P. Elżbieta Rybus wspomniała też o ew. utworzeniu funduszu celowego na remont, tak jak to było w przypadku wymiany CO gdyż uważa, że zwykłego funduszu remontowego może nie wystarczyć.

W dalszej kolejności Prezes omówił sprawę wynajmu lokalu po pizzerii, w szczególności poziom zainteresowania lokalem, warunki jakie proponują ew. najemcy oraz proponowane rodzaje działalności gastronomicznej.

W nawiązaniu do Planów na rok 2022, P. Elżbieta Rybus zapytała co z opiniowaniem Planu rzeczowo-finansowego remontów przez Rady Domowe. Coraz więcej Rad nie spełnia warunków Statutu, który określa minimalną liczbę członków na 3 osoby. P. Marta Jeżykowska stwierdziła że Statut dopuszcza brak opinii Rad Domowych.

Następnie Prezes omówił ramowe założenia Planu remontów na rok przyszły. Zaproponował też udostępnienie opinii prawnej w sprawie działania niepełnych Rad Domowych w kontekście pandemii.

Pan Adam Skutnik zadał pytanie dot. umorzenia w sprawie podpaleń. Prezes wyjaśnił, że w praktyce oznacza to że w przyszłości, jeżeli będą ku temu przesłanki (np. przy okazji innej sprawy) zostanie ona wznowiona. Pan Tomasz Zajac zaproponował żeby mecenas podjął próbę dotarcia do akt sprawy.

P. Joanna Wosińska zapytała o szczegóły sprawy stawki użytkowania wieczystego dla nieruchomości zabudowanej budynkiem Zwierzyniecka 11. Wyjaśnień udzielił P. Marek Sidorczuk m. in. stwierdzając, że wszelkie czynności dot. zwrotów mogą być podjęte dopiero po uprawomocnieniu się wyroku.

P. Leszek Perliński poruszył sprawę śmieci, które, po zamknięciu wiat, walają się wokół nich. W związku z tą sytuacją zaproponował demontaż części kratki, co umożliwiłoby zapominalskim (brak klucza) korzystanie z wiat z zewnątrz, bez konieczności otwierania drzwi.

Następnie P. Elżbieta Rybus przypomniała w punktach kilka tematów, które w przeszłości pojawiały się na posiedzeniach. Lista tematów zostanie wysłana do Zarządu w najbliższym czasie. Będzie jednocześnie stanowiła załącznik do niniejszego protokołu.

Przy okazji Prezes omówił kulisy napraw szlabanu od strony ul. Bartyckiej, jednocześnie wyjaśniając dlaczego proces naprawy czasami trwa bardzo długo.

P. Tomasz Zajac poruszył sprawę bezpieczeństwa i przesiadującej w budynkach młodzieży. Prezes stwierdził, że bez zaangażowania mieszkańców, którzy będą na bieżąco zgłaszać przypadki wandalizmu niewiele można zdziałać.

P. Krystyna Bonder zwróciła uwagę na zbyt dużą ilość pojemników na odpady zmieszane wystawionych przed budynkiem Czerniakowska 54. Jej zdaniem taka ilość powoduje że zamiast segregować ludzie wyrzucają tam wszystko co powoduje, że w weekendy pojemniki są przepełnione a wokół nich gromadzi się pokaźna sterta śmieci. Prezes obiecał zajęcie się tematem.

Pan Tomasz Zajac zadał pytanie dot. szkoleń pracowników w świetle zmieniających się przepisów. P. Marek Sidorczuk odpowiadając na pytanie, twierdził że „Polski Ład” nie uwzględnia w przepisach specyfiki spółdzielni mieszkaniowych co prawdopodobnie spowoduje konieczność płacenia podatku od braku lub zbyt niskiego zysku. Ew. podatek miałby wynosić 4% od obrotu. Omówił też wpływ „Polskiego Ładu” na wynagrodzenia pracowników.

Ponadto, przedstawił jak będzie kształtował się podatek dot. 4 ha działki - terenów wspólnych. Decyzją m. st. Warszawy nowa stawka użytkowania wieczystego wzrośnie i w 2022 r. będzie wynosiła 100% więcej. Decyzja zostanie zaskarżona, jednak do czasu rozstrzygnięcia podatek musi być płacony.

W związku z brakiem dalszych pytań dot. Sprawozdanie Zarządu, Przewodniczący przeszedł do punktu następnego punktu posiedzenia prosząc P. Pawła Sawickiego o krótkie przedstawienie swojego wniosku.

W związku z tym, że dalsza część dotyczyła będzie spraw niezwiązanych bezpośrednio z księgowością P. Marek Sidorczuk opuścił posiedzenie.

6. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 55/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

Prezes uznał, że ponieważ oba następne punkty dotyczą wniosków dotyczących jego osoby, to dla wygody omówi je razem.

Po wysłuchaniu Prezesa, członkowie Rady Nadzorczej zadawali pytania głównie o czas trwania, kierunek i inne sprawy związane z zamiarem podjęcia przez niego studiów.

Następnie Prezes przedstawił oczekiwania dotyczące zmiany swojego wynagrodzenia. Podkreślił swoje zaangażowanie, a także ogrom spraw, które na tym stanowisku musi rozwiązywać, a także odpowiedzialność, którą ponosi podejmując decyzje. Zauważył, że wynagrodzenie ustalone 4 lata wcześniej, jest niewspółmierne do spraw i problemów, z którymi trzeba uporać się obecnie.

Wspomniał też że rozumie, że wobec braku oceny jego działań przez Walne Zgromadzenie Rada Nadzorcza nie chce podejmować decyzji w sprawie zdecydowanej zmiany warunków zatrudnienia (wynagrodzenia).

Następnie padły pytania dot. szczegółów wniosku, obecne wynagrodzenie, a także o szacunkowy wzrost wynagrodzenia po ew. przeliczeniu o wskaźnik inflacji.

Wobec wyczerpania tematu, Przewodniczący podziękował Zarządowi za obecność i złożył życzenia świąteczne.

Zarząd opuścił posiedzenie.

7. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 56/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie rozdysonowania środków z budżetu szkoleń SBM „Pod Kopcem”

W związku z decyzją o połączeniu dyskusji dot. punktów 6 i 7 porządku obrad dyskusja nad tym punktem odbyła się w punkcie poprzednim.

Po opuszczeniu posiedzenia przez Zarząd dyskutowano na temat możliwości dofinansowania Prezesowi studiów, o okresie karencji oraz o miesięcznym koszcie, który trzeba ponieść, a także o ryzyku związanym z ew. odwołaniem Prezesa przez Walne Zgromadzenie.

W celu zapewnienia jak największej swobody wypowiedzi, Pan Tomasz Zajac zaproponował żeby cała dyskusja na temat obu punktów została utajniona.

Przy aprobacie pozostałych członków Rady, Przewodniczący ogłosił dyskusję obu punktów dotyczących Prezesa poza protokołem.

Po dyskusji Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie
Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 56/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie rozdysponowania środków z budżetu szkoleń SBM „Pod Kopcem”.

W związku z niejawnością tej części posiedzenia głosowanie również podlega tej zasadzie.

Wyniki głosowania:

Liczba głosujących	9			
Suma głosów „za”		5		
Suma głosów „przeciw”			3	
Suma głosów „wstrzymujący”				1

Uchwała została przyjęta

Następnie, po dyskusji na temat zmiany wynagrodzenia Prezesa, ostatecznie uzgodniono treść
Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 55/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

Głosowanie tej Uchwały, w związku z przyjętą zasadą również zostało utajnione.

Wyniki głosowania:

Liczba głosujących	9			
Suma głosów „za”		6		
Suma głosów „przeciw”			1	
Suma głosów „wstrzymujący”				2

Uchwała została przyjęta

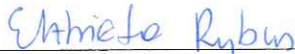
8. Sprawy bieżące

Sprawy bieżące zostały omówione podczas sprawozdania Zarządu.

Na zakończenie uzgodniono treść Propozycji Rady Nadzorczej dot. terenów wspólnych oraz archiwum.

O godzinie 22:40 Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Elżbieta Rybus

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Leszek Perliński

Załączniki:

1. Lista obecności
2. Protokół z posiedzenia RN z dnia 22 września 2021
3. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 53/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2022 rok
4. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 54/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z SBM „Pod Kopcem”
5. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 55/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”
6. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 56/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie rozdysponowania środków z budżetu szkoleń SBM „Pod Kopcem”
7. Propozycje Rady Nadzorczej dot. terenów wspólnych oraz archiwum.

Propozycje Rady Nadzorczej dot. terenów wspólnych oraz archiwum.

WIATY ŚMIETNIKOWE

Doświetlenie wiat śmietnikowych tak, żeby nie było potrzeby, zwłaszcza okresie jesienno-zimowym korzystania z latarek.

Sprawdzenie możliwości demontażu części kratki w celu ułatwienia dostępu do pojemników, bez konieczności wchodzenia do wiaty.

ŚMIETNIKI

Uwzględnienie w planach zagospodarowania terenów wspólnych wymiany zdewastowanych śmietników.

NOWE NASADZENIA

Zabezpieczenie w planie zagospodarowania terenów wspólnych środków na nasadzenia uzupełniające za drzewa, które zostały powalone przez sierpniową burzę.


ARCHIWUM OGŁOSZEŃ O PRZETARGACH.

Utworzenie strony z archiwalnymi ogłoszeniami o przetargach z adnotacją o ich rezultatach (zakończony, anulowany itp.).

SZLABAN PODCZAS ŚWIĄT

Od dnia 24 grudnia od godz. 12:00 do dnia 27 grudnia do godz. 10:00 pozostawienie otwartego szlabanu od ul. Bartyckiej w celu umożliwienia swobodnego ruchu rodzin mieszkańców i umieszczeniu w budynkach informacji.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Elżbieta Rybus

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Leszek Perliński