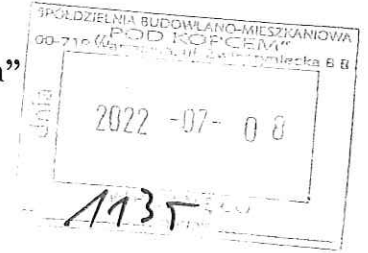


**Protokół nr 47/2022 z dnia 30.03.2022r.  
z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem”**



Posiedzenie otworzył o godz. 19:28 P. Leszek Perliński - Przewodniczący Rady Nadzorczej i poprowadził obrady zgodnie z przyjętym porządkiem.

P. Anna Olejnik oraz P. Katarzyna Łazińska zgłosiły niewielkie spóźnienie.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 24 stycznia 2022
3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 64/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2022
4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 65/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Kosztów i Przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi SBM „Pod Kopcem” na rok 2022
5. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 66/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej nr 28/2020 z 24.04.2020r.
6. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 67/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie indeksacji wynagrodzenia Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem” w Warszawie
7. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 68/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajem lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Zwirzywieckiej 13 w Warszawie na potrzeby uchodźców z Ukrainy
8. Sprawozdanie Zarządu za okres 15 grudnia 2021 – 21 stycznia 2022
9. Sprawy bieżące.

**1. Przyjęcie porządku obrad.**

P. Prezes Paweł Sawicki zaproponował zmianę kolejności pkt. 3 i 4 z uwagi na to, że omówienie Planu Kosztów i Przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wymaga obecności Głównego Księgowego, natomiast Planu rzeczowo-finansowego remontów już nie.

Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie zaproponowanej poprawki.

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

Poprawka do Porządku obrad polegająca na zamianie kolejności pkt. 3 i 4 została przyjęta.

Następnie Prezes zaproponował żeby punkt 6 przesunąć na poz. 9 przy czym zmieniona zostałyby numeracja kolejnych punktów 7, 8 i 9 odpowiednio na 6, 7 i 8.

Wobec powyższego 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

Poprawka polegająca na przesunięciu pkt. 6 na koniec, z jednoczesną zmianą numeracji Porządku obrad została przyjęta.

W związku z brakiem dalszych uwag, Przewodniczący zarządził głosowanie Porządku obrad wraz z wprowadzonymi i przegłosowanymi wcześniej zmianami.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sie
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”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Porządek obrad został przyjęty.

## 2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 24 stycznia 2022

Wobec braku uwag do protokołu Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sie
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”		9		
Suma głosów „przeciw”			0	
Suma głosów „wstrzymujący”				0

Protokół z posiedzenia RN z dnia 24 stycznia 2022r. został przyjęty.

### **3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 65/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Kosztów i Przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi SBM „Pod Kopcem” na rok 2022.**

Tytułem wprowadzenia P. Prezes oświadczył, że jest to druga wersja Planu, uwzględniająca zmiany w opłatach zatwierdzone przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 24.01.2022 r. Uwzględnione zostały również wszystkie koszty poniesione w 2021 r., jako że do dnia sporządzenia tej wersji spłynęły wszystkie faktury.

Następnie Główny Księgowy omówił składniki czynszu, które uwzględnione mogą być dopiero po otrzymaniu faktur rozliczeniowych.

Ponadto omówił sprawę odsetek od nieterminowych wpłat.

P. Prezes wspomniał, że sprawa odsetek ma być przedmiotem dyskusji bieżącego posiedzenia.

P. Elżbieta Rybus zapytała czy w stosunku do dłużników podejmowane są przewidziane prawem czynności.

Gł. Księgowy zaznaczył, że lustracja wykazała, iż poziom należności przeterminowanych jest na niskim poziomie, zaznaczając jednocześnie, że dla Spółdzielni droga windykacji jest dość długa. Podkreślił też, że w związku z pandemią, eksmisja jest niemożliwa.

Niemniej jednak regulaminowe czynności przewidziane w stosunku do dłużników są wykonywane. Jednocześnie podkreślił, że najlepszym sposobem jest tzw. "miękką windykacją" polegającą na zawarciu ugody z dłużnikiem, która może uchronić Spółdzielnię przed długotrwałym procesem sądowym.

19:46 do posiedzenia dołączyła P. Anna Olejnik.

Następnie Gł. Księgowy omówił sprawę wynagrodzeń pracowników, stwierdzając że generują one wysokie koszty. Spowodowane jest to dostosowywaniem minimalnego wynagrodzenia do zapisów ustawy.

P. Elżbieta Rybus stwierdziła, że kolejny raz brak jest Planu Zatrudnienia i Płac, który powinien stanowić załącznik do Planu Kosztów i Przychodów GZM.

Ponadto zadała pytanie dot. pracowników terenowych oraz zastępowania przez nich dozorców przebywających na urloпах w kontekście odejścia jednego z nich na emeryturę.

Gł. Księgowy omówił jak wyglądała sytuacja przy trzech pracownikach terenowych i konieczności zastępstwa pracownika, który przebywał dłuższy czas na zwolnieniu lekarskim.

Wspomniał również, że jeżeli zachodzi taka potrzeba to prace, również np. sprzątanie biura wykonywane są, w celu zminimalizowania kosztów, w oparciu o Umowy o dzieło.

19:58 - do posiedzenia dołączyła P. Katarzyna Łazińska.

Pani E. Rybus zapytała również o sprawę odejścia dwóch pań dozorczyń, o czym była mowa na poprzednim posiedzeniu R.N.

Główny Księgowy stwierdził, że jedna z pań zrezygnowała z jednego budynku, ale sytuacja jest opanowana i w przyszłości budynek ma obsługiwać dozorczyń z bud. przy Czerniakowskiej 48.

P. Prezes dodał, że sytuacja z dozorcami wymaga w najbliższym czasie analizy, gdyż większość zatrudnionych to emeryci, mający coraz mniej siły i zdrowia.

Ponadto Gł. Księgowy stwierdził, że nie można zmusić pracownika do przejścia na emeryturę mimo osiągnięcia przez niego wieku uprawniającego do niej, jednak po tej dacie przestaje obowiązywać okres ochronny, co daje możliwość rozwiązania umowy o pracę.

Dodał, że w przypadku przejścia pracowników na emeryturę są im wypłacane, zgodnie z regulaminem, odprawy, które w tym roku będą prawdopodobnie dotyczyły trzech pracowników. Przy czym, w przypadku dwóch pracowników trzeba się liczyć z wysokim kosztem odpraw.

Podkreślił też, że nowy Regulamin Wynagradzania zmienia sposób naliczania odpraw emerytalnych i pośmiertnych ograniczając okres naliczania do stażu pracy tylko w SBM "Pod Kopcem".

Następnie głos zabrał P. Tomasz Zajac zadając pytanie dot. "Funduszu nagród do podziału wg. uznania Zarządu".

Gł. Księgowy wyjaśnił, że jest to fundusz tworzony zgodnie z Regulaminem Wynagradzania i w poprzednich latach wykorzystywany, jako tzw. Bonus świąteczny w kwocie ok. 300 zł.

Następnie P. Joanna Wosińska zapytała o poz. "Wydatki niebędące kosztami uzyskania przychodu".

Gł. Księgowy wyjaśnił, że zgodnie z przepisami, koszty związane z Radą Nadzorczą (np. woda i ciasteczka na posiedzenie) oraz Radami Domowymi nie stanowią kosztów uzyskania przychodów.

P. Marta Jeżykowska zadała pytanie: w jaki sposób zostanie rozliczona brakująca kwota 400 tys. zł. na co Główny Księgowy odpowiedział, że zostanie ona rozliczona w latach przyszłych i do tej pory strata będzie "wisiała" na GZM. Dodał, że na działalności gospodarczej Spółdzielnia ma zysk.

Stwierdził też, że obecnie we współpracy z mecenasem sprawdzane są możliwości pokrycia straty. Dodał, że na zaproponowane rozwiązanie zgodę musi wyrazić Walne Zgromadzenie.

P. Prezes dodał, że szukane rozwiązania mające w jak najmniejszym stopniu obciążać mieszkańców.

Gł. Księgowy zaznaczył, że urealnianie stawek czynszowych powinno pozwolić na uniknięcie w przyszłości strat na poszczególnych budynkach.

Jedną z propozycji pokrycia straty może być sięgnięcie do Funduszy Własnych, które w przyszłości będzie można odbudować z ew. zysków.

Następnie P. Tomasz Zajac zadał pytanie o zaplanowaną na 2022 r. kwotę w poz. "Remonty i konserwacje sprzętu biurowego i pomieszczeń biura".

P. Prezes wyjaśnił, że w kwocie zawarty jest koszt zakupu i montażu klimatyzacji.

Stwierdził, że latem, gdy temperatura w biurze przekracza 30 stopni, nie ma możliwości wykonywania pracy i pracownicy idą do domów.

P. E. Rybus zapytała czy jest przewidziany podjazd dla niepełnosprawnych, bo oni też powinni mieć dostęp do biura.

Następnie P. Tomasz Zajac zapytał o ogromny wzrost planu na 2022 r. w poz. "Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi" w stosunku do wykonania 2021 r.

Główny Księgowy wyjaśnił, że wynika to faktu, że poprzednio koszty rozbite były na dwie pozycje, a obecnie są umieszczone w jednej, co wiąże się ze zmianą sposobu ich naliczania. Dodatkowo wyjaśnił, że sposoby naliczania i stawki są podyktowane Uchwałami Rady Miasta.

Następnie, po pytaniu P. Tomasza Zajaca, Gł. Księgowy wskazał pozycje, w których zawarte są koszty związane z ubiegłorocznym pożarem wiaty.



Przy okazji Prezes wspomniał o wzroście stawek ubezpieczeniowych, co było spowodowane szkodami, jakie wystąpiły w roku poprzednim, ale także urealnieniem wartości ubezpieczonego majątku Spółdzielni.

Dodatkowo zostały ubezpieczone drzewa.

Dotychczas taka praktyka nie była stosowana, co oznaczało, że cały koszt usuwania skutków ubiegłorocznej nawałnicy poniosła Spółdzielnia. Ubezpieczenie drzew oznacza, że gdyby w przyszłości doszło do takiej sytuacji ubezpieczyciel pokryje koszt usunięcia powalonych drzew.

P. Anna Olejnik zapytała o prowizje, które są wymienione jako część składowa kosztów w poz. 35

Gł. Księgowy wyjaśnił, że są to prowizje bankowe, a także te, które są wypłacane pośrednikom szukającym najemców lokali. Pozycja ta nie zawiera prowizji pracowników, ponieważ w Spółdzielni nie jest stosowane wynagrodzenie prowizyjne.

Następnie zapytała o wzrost kosztów eksploatacji terenu wspólnego.

Gł. Księgowy wskazał że główną przyczyną jest podniesienie opłaty za użytkowanie wieczyste.

Prezes oświadczył, że decyzja została zaskarżona, jednak wynik jest niepewny, więc w planie należało założyć pełną kwotę opłaty.

P. Elżbieta Rybus zapytała o poz. 58 - "Koszty pośrednio obciążające inną działalność informacyjnie", na co Gł. Księgowy odpowiedział, że są to koszty wyszczególnione w innych pozycjach i dotyczą działalności gospodarczej, do celów podatkowych i garaży.

Następnie P. Anna Olejnik zadała pytanie dot. zaniżonej wartości przychodów.

Gł. Księgowy wytłumaczył, że wynika to z faktu, że zatwierdzone przez Radę Nadzorczą nowe stawki czynszowe są, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wprowadzane z opóźnieniem jedno- lub trzymiesięcznym, a nie od dnia czy miesiąca, w którym zostały one zatwierdzone.

Następnie, po pytaniu P. Anny Orzel, Gł. Księgowy omówił sposoby zawiadamiania mieszkańców w zależności od wagi korespondencji oraz wyrażenia zgody na drogę mailową.

Wobec braku dalszych pytań 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	1	1		
5	Anna Olejnik	1	1		
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	11			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				2

Uchwała nr 65/2022 została przyjęta.

Główny Księgowy, P. Marek Sidorczuk opuścił posiedzenie.

#### **4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 64/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2022**

Głos zabrał P. Prezes, wnosząc poprawkę do planu polegającą na dopisaniu ekspertyzy stanu technicznego elewacji sześciu budynków. Ekspertyza była zaplanowana i została wykonana w roku ubiegłym, jednak finansowanie w roku bieżącym powoduje konieczność umieszczenia prac w planie na rok 2022.

Nikt nie wniósł sprzeciwu do poprawki.

Prezes przypomniał też, że koniec tego roku jest również końcem trzyletniego okresu rozliczeniowego remontów w związku z czym saldo poszczególnych budynków na dzień 31.12.2022 r. nie może być ujemne.

Poinformował również, że w niedalekiej przyszłości czekają nas wyzwania związane ze stanem technicznym elewacji niektórych budynków. Podkreślił, że z czasem będą ulegać degradacji kolejne warstwy elewacji, co znacząco podniesie koszt remontów.

W chwili obecnej nieznanym jest koszt przedsięwzięcia.

P. Anna Orzel poruszyła sprawę fotowoltaiki.

Prezes oświadczył, że wnioski o dofinansowanie składa się we wrześniu, a decyzja dotyczy roku następnego. Po zorientowaniu się w skali potrzeb, Zarząd zajmie się tematem.

P. Anna Olejnik zwróciła uwagę na niskie przychody w dwóch budynkach, sugerując korektę planu.

P. Elżbieta Rybus stwierdziła, że plan był konsultowany z Radami Domowymi i to one, a nie Rada Nadzorcza, wiedzą najlepiej, jakie są potrzeby w danym budynku.

P. Marta Jeżykowska dodała, że nie należy zmieniać planów po konsultacji z Radami Domowymi.

Prezes oświadczył, że Zarząd i Rada Nadzorcza są organami, które powinny w niektórych przypadkach hamować projekty Rad Domowych, w szczególności ze względu na wspomniany wcześniej stan techniczny budynków. Niewykluczone także, że koszt remontów elewacji będzie wymagał utworzenia dodatkowego funduszu przeznaczanego na ten cel.

Koszty remontów są trudne do oszacowania, bo nie wiadomo, w jakim stopniu zdegradowane są warstwy pod tynkiem.

Głos zabrała P. Katarzyna Łazińska, która przy poparciu P. Tomasza Zająca poprosiła o wykreślenie z Planu remontów punktu 2.6 dotyczącego instalacji fotowoltaicznej w budynku przy Czerniakowskiej, 48 ponieważ mieszkańcy nie życzą sobie tego rodzaju inwestycji.

Przedstawiciel mieszkańców budynku Czerniakowska 52 P. Adam Skutnik również zgłosił wniosek o wykreślenie punktu dotyczącego instalacji fotowoltaicznej z Planu.

P. Anna Olejnik zapytała, dlaczego przy niektórych budynkach są wnioski Rady Domowej a przy innych nie. Prezes wyjaśnił, że w niektórych budynkach nie ma Rady Domowej, ponieważ zgodnie ze Statutem powinna ona liczyć min. 3 osoby.

Następnie zapytała o poz. 8.1, na co Prezes odpowiedział, że była to propozycja Zarządu skonsultowana z Radą Domową.

Wyjaśnił też, że przeglądy roczne, o których mowa w uwagach przy niektórych pozycjach Planu robione są przez P. Tomasza Makowskiego z Działu Technicznego, który posiada stosowne uprawnienia.

P. Tomasz Zając poprosił o przesłanie na adres mailowy protokołów z przeglądów rocznych wszystkich budynków.



P. Marta Jeżykowska zapytała skąd wynika poz. dot., stojaków rowerowych na Terenach Wspólnych. Prezes odpowiedział, że wynika to z podziału geodezyjnego i stojaki te nie mogły być postawione w obrębie działki "budynkowej".

Następnie P. Katarzyna Łazińska zapytała o stojaki, które mogłyby być zainstalowane w budynku, ponieważ w dalszym ciągu rowery przypinane są do barierki naprzeciwko wind, co utrudnia korzystanie ze schodów, a wystające elementy rowerów niejednokrotnie powodują urazy. Stwierdziła, że o stojaki, które mogłyby być umieszczone we wnęce przy nieczynnym zsypie zabiega od dwóch lat.

Prezes obiecał zajęcie się sprawą z uwzględnieniem możliwości i przepisów p.poz.

Ponadto stwierdziła, że mieszkańcy pytają o możliwość zainstalowania na każdym piętrze, chociaż jednej gaśnicy i koca gaśniczego tak, żeby w razie pożaru każdy potrzebujący mógł ze sprzętu skorzystać.

Prezes zaproponował poczekanie z takimi decyzjami do czasu aż powołania się Rady Domowe i wówczas Zarząd zajmie się wnioskami od poszczególnych Rad.

P. Tomasz Zając poprosił o wyjaśnienie o remonty, których fragmentów chodnika chodzi na Terenach wspólnych, na co Prezes odpowiedział, że głównie o dodanie chodników pod stojaki rowerowe.

Następnie P. Leszek Perliński zapytał o spadek kosztów energii elektrycznej w budynku Czerniakowska 54 po uruchomieniu paneli fotowoltaicznych.

Prezes stwierdził, że nie jest w stanie podać danych w tej chwili, ale udostępni je po sprawdzeniu.

P. Katarzyna Łazińska zapytała o to czy już wszyscy mieszkańcy lokali przy windach zdecydowali się na wymianę drzwi i uzyskała odpowiedź twierdzącą.

P. Leszek Perliński wrócił do sprawy elewacji pytając o kosztorys.

Prezes wyjaśnił, że ponieważ nie widać wszystkich uszkodzeń, kosztorys może być sporządzony dopiero po wnikliwym zbadaniu stanu elewacji warstwa po warstwie, co musi być zrobione przez wyspecjalizowaną ekipę.

P. Tomasz Zając zwrócił uwagę na wykopane dziury, które znajdują się na terenie między szkołą, przedszkolem i budynkiem Czerniakowska 52, które zagrażają bezpieczeństwu ludzi sugerując, że należałoby je zasypać zanim dojdzie do wypadku.

Wobec braku dalszych pytań Przewodniczący, odczytał wniesione poprawki:

1. Na wniosek P. Katarzyny Łazińskiej, przedstawicielki mieszkańców budynku Czerniakowska 48 - usunięcie punktu 2.6 "Doposażenie instalacji elektrycznej w inst. fotowoltaiczną"

2. Na wniosek P. Adama Skutnika, przedstawiciela mieszkańców budynku Czerniakowska 52 - usunięcie punktu 4.3 "Doposażenie instalacji elektrycznej w inst. fotowoltaiczną"

a następnie 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	1	1		
5.	Anna Olejnik	1	1		
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	11			
	Suma głosów „za”		10		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				1

Uchwała nr 64/2022 została podjęta.

**5. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 66/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej nr 28/2020 z 24.04.2020r.**

P. Elżbieta Rybus przypomniała, że jeżeli zmienia się lub uchyla jakąś uchwałę to powinna ona się znaleźć w materiałach na posiedzenie.

Wobec braku uchwały nr 28/2020 w materiałach, Prezes odczytał jej treść.

Po wysłuchaniu treści uchwały P. Elżbieta wniosła zastrzeżenie co do daty, od której Uchwała nr 66/2022 z dnia 30 marca 2022 miałyby obowiązywać tj. marca 2022.

Stwierdziła, że rozumie, że są to pieniądze dla Spółdzielni, jednak są to również kwoty, którymi niejako z zaskoczenia obciążą się mieszkańców tym bardziej, że od proponowanej daty obowiązywania minął już miesiąc.

Wobec powyższego zgłosiła wniosek o zmianę treści § 2 pkt 1 z "Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od 1 marca 2022" na "Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od 1 kwietnia 2022"

Po krótkiej dyskusji i wysłuchaniu różnych propozycji P. Leszek Perliński zaproponował:

- zmianę treści § 1 tak, aby po słowach "Uchyla uchwałę Rady Nadzorczej nr 28/2020 z 24.04.2020 r" dodana została pełna treść tytułu tej uchwały: Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 28/2020 z dnia 24 kwietnia 2020 roku w sprawie zmiany naliczania odsetek za nieterminowe wpłaty z tytułu opłat na rzecz SBM „Pod Kopcem”
- § 2 pkt. 1 otrzymałby brzmienie "Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od 1 kwietnia 2022"
- jako załącznik dodać Uchwałę Rady Nadzorczej nr 28/2020 z 24.04.2020 r.

a następnie zarządził głosowanie Uchwały z zaproponowanymi zmianami.

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	1	1		
5.	Anna Olejnik	1	1		
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	11			
	Suma głosów „za”		10		
	Suma głosów „przeciw”			1	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Uchwała nr 66/2022 została podjęta.

**6. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 68/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajem lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Zwierzynieckiej 13 w Warszawie na potrzeby uchodźców z Ukrainy**

P. Elżbieta Rybus zapytała czy chodzi o 64 m lokal po byłym lokatorzei jak ma wyglądać taki wynajem.

Prezes wyjaśnił, że chodzi o wynajęcie lokalu rodzinom Ukraińców, którzy zatrudnieni a w firmie, która wykonywała prace na rzecz SBM "Pod Kopcem".

Umowa byłaby zawarta między spółdzielnia a firmą

Podkreślił, że propozycje zawarte we wniosku mogą być zmodyfikowane np. zmieniony czas trwania umowy. Po zakończeniu okresu wynajmu, umowa może być przedłużona na warunkach dotychczasowych lub za ustaloną odpłatnością.

P. E. Rybus zapytała czy oprócz lokalu przy Zwierzynieckiej 13 są jeszcze jakieś lokale pod wynajem.

Prezes odpowiedział, że zwalnia się kawalerka w budynku Czerniakowska 56.

Następnie zadała pytanie o opinię prawnika dot. nieodpłatnego wynajmu i czy Statut dopuszcza tego rodzaju działalność.

Prezes odpowiedział, że opinii prawnika, jeżeli Rada Nadzorcza wyrazi zgodę na wynajem na takich zasadach to wszystko będzie w porządku.

P. Marta Jeżykowska zwróciła uwagę, że we wniosku nie ma określonej liczby osób, które miałyby zamieszkać w lokalu, a P. Katarzyna Łazińska wyraziła obawę ze w razie zamieszkania rodziny z dziećmi, nie będzie się można ich pozbyć nawet, jeżeli nie będą płacili.

P. Anna Olejnik zwróciła uwagę na fakt, że firma, która podpisze umowę stanie się pośrednikiem, a prawdopodobnie takich czynności nie ma w zakresie swojej działalności.



Prezes odparł, że rozliczenie umowy byłoby za kwaterę pracowniczą, a więc w tym przypadku nie ma mowy o pośrednictwie.

P. E. Rybus stwierdziła, że nie widzi ani słowa o czynszu, nawet na preferencyjnych zasadach, a P. K. Łazińska dodała, że po skończonym najmie trzeba będzie ponieść koszty, jeżeli nie remontu to przynajmniej odświeżenia lokalu.

P. Katarzyna Łazińska wspomniała o tym, że sytuacja w Warszawie nie sprzyja wynajmom Polakom, mimo że chcą oni płacić stawki rynkowe.

P. E. Rybus stwierdziła, że jesteśmy małą Spółdzielnią i nie posiadamy zbyt wielu mieszkań na wynajem, a tego rodzaju pomocą powinien zająć się rząd.

Zauważyła też, że z treści proponowanej uchwały wynika, że co prawda odpłatność za media leży po stronie najemcy, ale (domyślnie) założenie internetu i telewizji kablowej po stronie Spółdzielni.

Z taką tezą nie zgodzili się pozostali członkowie Rady uważając, że wszelkie koszty poniesie najemca.

P. Tomasz Zając zapytał, co Zarząd wie o firmie, która chce wynająć mieszkanie i co będzie, jeżeli umowa się skończy, a my nie będziemy chcieli jej przedłużyć.

P. Anna Olejnik stwierdziła, że eksmisja będzie niemożliwa bez wskazania nowego lokalu, a P. Katarzyna Łazińska powtórzyła, że jeżeli będą tam dzieci nie będzie żadnej możliwości pozbycia się lokatorów, jeżeli nie zechcą wyprowadzić się dobrowolnie.

P. T. Zając dodał, że Spółdzielnia nie będzie miała z tego tytułu żadnych profitów, a jedynie koszty, a być może też problemy.

Wobec wyczerpania tematu Przewodniczący, po uprzednim wprowadzeniu poprawek do uchwały, zarządził głosowanie.

Poprawki polegały na zmianie treści zapisów dotyczących mediów.

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	1		1	
5	Anna Olejnik	1		1	
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	11			
	Suma głosów „za”		2		
	Suma głosów „przeciw”			4	
	Suma głosów „wstrzymujący”				5

Uchwała nr 68/2022 nie została podjęta.

## 7. Sprawozdanie Zarządu za okres 15 grudnia 2021 – 21 stycznia 2022

Prezes omówił nieujęta w sprawozdaniu sprawę złożenia (w grudniu ub.r.) zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa przez jednego z najemców w zakresie ukrywania majątku i doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

Sprawa jest w toku.

Ponadto wspomniał o lustracji, która przebiegła dość pomyślnie, a Spółdzielnia dostała niewiele zaleceń.

22:24 - posiedzenie opuściła P. Krystyna Bonder.

Wg słów Prezesa P. Lustratorka chwaliła działania Głównego Księgowego oraz organizację pracy.

Pełen protokół z lustracji jest do wglądu w biurze Spółdzielni.

Prezes wspomniał też, że restauracja ormiańska, w budynku Czerniakowska 58 ma rozpocząć działalność w połowie kwietnia.

Na pytanie P. Tomasza Zająca o opłaty Prezes odpowiedział, że w lutym i marcu pokrywane są koszty, natomiast od kwietnia będą płacić czynsz najmu komercyjnego.

## 8. Sprawy bieżące.

P. Tomasz Zając omówił problemy z domofonami występujące w bud. Czerniakowska 48 podczas awarii zasilania.

Zasugerował, że problem mógłby rozwiązać UPS, który w razie awarii przejąłby zasilanie instalacji domofonowej.

Prezes stwierdził, że rozwiązaniem może być też wymiana zamków na takie, które w razie przerwy w zasilaniu powodują, że drzwi pozostają otwarte.

P. Marta Jeżykowska zadała pytanie odnośnie działań Zarządu dotyczących parkingów rotacyjnych podjętych od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Prezes odpowiedział, że została przeprowadzona duża akcja związana z aneksami do umów. Z przyczyn niezależnych od Spółdzielni akcja wyłączenia pilotów osobom, które nie podpisały aneksów została opóźniona. Zaktualizowanie bazy danych osób korzystających z parkingów również napotkało pewne problemy. Osobom uprawnionym do korzystania z parkingów wydane zostały stosowne blankiety do umieszczenia za szybą w widocznym miejscu. Na tej podstawie przeprowadzona będzie weryfikacja uprawnionych do korzystania z parkingów. Następnie podjęte zostaną działania, które pozwolą wyeliminować osoby, które nie podpisały aneksów bądź umów.

Ponadto omówiono różne problemy związane z opuszczonymi barierkami, problemami z wjazdem wozów strażackich od strony Bartyckiej, zajmowaniem przez niektóre samochody więcej niż jednego miejsca parkingowego.

Następnie P. Katarzyna Łazińska poruszyła sprawę porożrzucanych pni drzew, które zaczynają gnić, są regularnie "podlewane" przez psy, a ponadto nie są umocowane, co powoduje staczanie się na zaparkowane samochody. Dodatkowo szpecą osiedle. Z kolei P. Joanna Wosińska stwierdziła, że bale wyglądają ładnie i naturalnie a P. Marta Jeżykowska dodała, że jest to coś innego niż barierki.

Na tym omawianie praw bieżących zostało zakończone.

Zarząd opuścił posiedzenie.



P. Katarzyna Łazińska, P. Anna Olejnik i P. Tomasz Zajac złożyli formalny wniosek o nieprotokołowanie dyskusji w sprawie Uchwały 67/2022 oraz niepublikowania imiennych wyników głosowania w tej sprawie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Krystyna Bonder				
2.	Henryk Gładys	1	1		
3.	Marta Jeżykowska	1	1		
4.	Katarzyna Łazińska	1	1		
5.	Anna Olejnik	1	1		
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	10			
	Suma głosów „za”		10		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Wniosek przeszedł.



Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący zarządził głosowanie

Wyniki głosowania:

Liczba głosujących	10			
Suma głosów „za”		4		
Suma głosów „przeciw”			5	
Suma głosów „wstrzymujący”				1

Uchwała 67/2022 nie została podjęta.

O godzinie 23:31 Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej		Przewodniczący Rady Nadzorczej
		
Elżbieta Rybus		Leszek Perliński

Załączniki:

1. Lista obecności
2. Protokół z posiedzenia RN z dnia 24 stycznia 2022
3. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 64/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2022
4. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 65/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Kosztów i Przychodów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi SBM „Pod Kopcem” na rok 2022
5. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 66/2022 z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej nr 28/2020 z 24.04.2020r.
6. Sprawozdanie Zarządu za okres 15 grudnia 2021 – 21 stycznia 2022