

**Protokół nr 2/2024 z dnia 28.02.2024 r.  
z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem”**



Posiedzenie otworzył o godz. 19:10 P. Leszek Perliński - Przewodniczący Rady Nadzorczej i poprowadził obrady zgodnie z przyjętym porządkiem.

W posiedzeniu nie brała udziału P. Małgorzata Toborek - nieobecność usprawiedliwiona.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 30 stycznia 2024.
3. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 24/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SBM „Pod Kopcem”.
4. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 25/2024 z dnia 28 lutego 2024 roku w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą SBM „Pod Kopcem” Regulaminu tworzenia i rozliczania funduszu remontowego w SBM „Pod Kopcem” w Warszawie.
5. Zatwierdzenie pisma do Przedstawicieli Osób Zainteresowanych posiadaniem stałego miejsca parkingowego.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od poprzedniego posiedzenia RN.
7. Sprawy bieżące.

**1. Przyjęcie porządku obrad.**

Uwag do porządku obrad nie było w związku z czym Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sie
1.	Anna Dzitkowska	1	1		
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	1	1		
4.	Anna Orzel	1	1		
5.	Leszek Perliński	1	1		
6.	Elżbieta Rybus	1	1		
7.	Małgorzata Toborek	-			
8.	Katarzyna Tomaszewska	1	1		
9.	Joanna Wosińska	1	1		
10.	Tomasz Zajac	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		

Wyniki głosowania:				
Liczba głosujących	10			
Suma głosów „za”		10		
Suma głosów „przeciw”			0	
Suma głosów „wstrzymujący”				0

Porządek obrad został przyjęty.

## 2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 30 stycznia 2024.

Uwag do protokołu nie było w związku z czym Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sieę
1.	Anna Dzitkowska	1	1		
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	1	1		
4.	Anna Orzel	1			1
5.	Leszek Perliński	1	1		
6.	Elżbieta Rybus	1	1		
7.	Małgorzata Toborek	-			
8.	Katarzyna Tomaszewska	1			1
9.	Joanna Wosińska	1			1
10.	Tomasz Zajac	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		
Wyniki głosowania:					
Liczba głosujących	10				
Suma głosów „za”			7		
Suma głosów „przeciw”				0	
Suma głosów „wstrzymujący”					3

Protokół z posiedzenia RN z dnia 30 stycznia 2024 r. został zatwierdzony.

## 3. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 24/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SBM „Pod Kopcem”.

P. Renata Ohde zapytała, czy zmiana w Regulaminie będzie działać wstecz.

P. Elżbieta Rybus odpowiedziała, że tak ponieważ rok ubiegły jeszcze nie został zamknięty. Następnie, tytułem wyjaśnienia nieobecny na poprzednim posiedzeniu, stwierdziła, że brak stosownego zapisu pozbawia budynek możliwości otrzymania odszkodowania za poniesione szkody, gdyż trafia ono do wspólnej puli. Jest to krzywdzące, gdyż wszelkiego rodzaju

naprawy np. po pożarze czy zalaniu obciążają budżet budynku, w którym zdarzenie miało miejsce.

Przewodniczący przytoczył zapis Regulaminu, który po zatwierdzeniu przez Radę, umożliwi przypisanie odszkodowań do budynków, gdzie powstała szkoda.

Wspomniał, że podobna zmiana jest proponowana w Regulaminie funduszu remontowego, który będzie przedmiotem dyskusji w punkcie następnym posiedzenia.

Głos zabrał Gł. Księgowy, który stwierdził, że zmiana ta umożliwi również zasilanie funduszu remontowego o kwoty uzyskane z pożytków.

Następnie Prezes poruszył sprawę masztu na budynku Zwierzyniecka 9 omawiając negocjacje oraz sprawy techniczne.

Po upewnieniu się, że cel proponowanej zmiany jest zrozumiały Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Anna Dzitkowska	1	1		
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	1			1
4.	Anna Orzel	1	1		
5.	Leszek Perliński	1	1		
6.	Elżbieta Rybus	1	1		
7.	Małgorzata Toborek	-			
8.	Katarzyna Tomaszewska	1	1		
9.	Joanna Wosińska	1	1		
10.	Tomasz Zajac	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		
	Wyniki głosowania:				
	Liczba głosujących	10			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				1

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 24/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SBM „Pod Kopcem” została podjęta.

**4. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 25/2024 z dnia 28 lutego 2024 roku w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą SBM „Pod Kopcem” Regulaminu tworzenia i rozliczania funduszu remontowego w SBM „Pod Kopcem” w Warszawie.**



Głos zabrał Przewodniczący stwierdzając, że zmiana w Regulaminie jest taka sama jak w poprzednio omawianym Regulaminie rozliczania kosztów GZM.

W związku z omówieniem poprawki w punkcie poprzednim i brakiem pytań, Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sieę
1.	Anna Dzitkowska	1	1		
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	1	1		
4.	Anna Orzel	1	1		
5.	Leszek Perliński	1	1		
6.	Elżbieta Rybus	1	1		
7.	Małgorzata Toborek	-			
8.	Katarzyna Tomaszewska	1	1		
9.	Joanna Wosińska	1	1		
10.	Tomasz Zając	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		
Wyniki głosowania:					
	Liczba głosujących	10			
	Suma głosów „za”		10		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 25/2024 z dnia 28 lutego 2024 roku w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą SBM „Pod Kopcem” Regulaminu tworzenia i rozliczania funduszu remontowego w SBM „Pod Kopcem” została podjęta.

#### 5. Zatwierdzenie pisma do Przedstawicieli Osób Zainteresowanych posiadaniem stałego miejsca parkingowego.

Uwag do pisma nie było w związku z czym Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sieę
1.	Anna Dzitkowska	1	1		
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	1	1		
4.	Anna Orzel	1			1
5.	Leszek Perliński	1	1		
6.	Elżbieta Rybus	1	1		
7.	Małgorzata Toborek	-			

8.	Katarzyna Tomaszewska	1	1		
9.	Joanna Wosińska	1	1		
10.	Tomasz Zając	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		
Wyniki głosowania:					
	Liczba głosujących	10			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				1

Treść pisma została przyjęta.

## 6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od poprzedniego posiedzenia RN.

Głos zabrał Prezes, który omówił sprawę absencji chorobowych pracowników, która miały miejsce w styczniu i lutym. Podkreślił, że sytuacja nie odbiła się znacząco na funkcjonowaniu Spółdzielni.

Poruszył też sprawę nieobecności dwóch pracowników terenowych, którzy przed przejściem na emeryturę wykorzystywali urlopy wypoczynkowe. Trzeci pracownik z powodu kontuzji też był nieobecny.

Pracownicy, którzy przeszli na emerytury, będą zatrudnieni na Umowy zlecenia.

Zarząd pracuje obecnie nad rozwiązaniami, które w zapewnią w przyszłości bardziej efektywną obsługę terenów wspólnych.

P. Elżbieta Rybus przypomniała, że wielokrotnie zwracała uwagę na fakt, że zatrudnianie osób w starszym wieku do prac fizycznych nie jest dobre.

Prezes odparł, podczas rekrutacji zgłaszają się głównie osoby starsze.

P. Joanna Wosińska poruszyła sprawę firmy zewnętrznej, która obsługuje budynki przy Czerniakowskiej 48 i 52.

Gł. Księgowy stwierdził, że nie dość, że firma sprząta z większą starannością niż osoby dotychczas zatrudniane to koszt obsługi budynków jest niższy.

Dodatkowo Spółdzielnia nie musi się martwić o zastępstwa w razie choroby czy urlopu jak to jest z przypadku pracowników etatowych.

Wspomniał też, że podczas opadów śniegu, pracownicy za pracę w sobotę i niedzielę dostają wyższe stawki.

Ponadto Prezes przedstawił sprawę najmu pomieszczenia po PZU, w bud. przy Czerniakowskiej 58.

Wspomniał też, że do wykorzystania jest teren naprzeciwko Biedronki, na którym przed Bożym Narodzeniem odbywał się handel choinkami. Na teren ten zostało wystawione ogłoszenie.



Następnie oświadczył, że Zarząd przymierza się zwołania Walnego Zgromadzenia na dzień 18 maja b.r.

P. Elżbieta Rybus stwierdziła, że to za wcześnie ze względu na planowane zmiany w Statucie. Projekt zmian ma być rozesłany do konsultacji Radom Domowym.

P. Tomasz Zając zapytał, kiedy Komisja Rewizyjna dostanie Bilans i Rachunek zysków i strat.

Gł. Księgowy odpowiedział, że najpóźniej 31 marca.

Prezes przypomniał też o sprawie wniosku jednego z członków Spółdzielni w sprawie ryczałtowego naliczenia wody.

Wspomniał też o właścicielu lokalu, który odmawia wymiany wodomierzy, w związku z czym też ma naliczaną opłatę ryczałtową, a zadłużenie rośnie.

Następnie Gł. Księgowy omówił sprawę naliczeń u wnioskodawcy i możliwości rozliczenia co powinno rozwiązać problem.

P. Elżbieta Rybus zaproponowała, żeby Rada zajęła się sprawą dopiero po otrzymaniu z księgowości konta czynszowego za dłuższy okres np. za 2 lata. Analiza powinna pomóc podjąć jak najlepszą decyzję w tej sprawie.

## 7. Sprawy bieżące.

P. Katarzyna Tomaszewska zadała pytanie o naprawę dziury w jezdni przy szkole.

Prezes odpowiedział, że naprawa może być wykonana dopiero jak zrobi się ciepiej.

Następnie P. Katarzyna Tomaszewska zapytała o puste mieszkanie przy ul. Zwierzynieckiej 11.

Prezes odpowiedział, że odkąd wyprowadzili się poprzedni najemcy, zamieszczane są ogłoszenia, ale z różnych przyczyn najemcy nowego nie znaleziono.

Ponadto poruszyła sprawę stworzenia strefy parkowania przy ul. Zwierzynieckiej 9 i 11 tylko dla mieszkańców.

Prezes stwierdził, że trzeba sprawdzić jakie są możliwości utworzenia takiej strefy.

Następnie P. Joanna Wosińska zadała pytanie jak powinna wyglądać sprawa dostępu pracowników do korytarzyków bocznych, które na większości piętér są pozamykane, a dostęp mają mieszkańcy lokali usytuowanych za tymi drzwiami.

Prezes odpowiedział, że to zależy od okoliczności, czyli od tego jak poważne jest zdarzenie, które powoduje taką potrzebę.

P. Joanna Wosińska opisała zdarzenie jakie miało miejsce przy Zwierzynieckiej 11, kiedy to człowiek podający się za pracownika chciał dorobić klucz do drzwi rzekomo w celu dostania się do jakiegoś licznika.

Następnie była świadkiem wyłamywania zamka przez pracownika CitiTech, który na jej pytanie odpowiedział, że takie dostał polecenie od pracownika Spółdzielni.

Prezes stwierdził, że korytarzyki są częścią wspólną.

P. Elżbieta Rybus odparła, że mieszkańcy dostawali zgodę Spółdzielni na zamknięcie korytarzyków i często trzymają tam swoje prywatne rzeczy, a pomysł z dorabianiem klucza do drzwi przez obcą osobę uważa za kuriozalny.

Na pytanie Przewodniczącego, do jakich liczników pracownik musiał się dostać stwierdziła, że za drzwiami są bezpieczniki do lokali, w tym do lokalu znajdującego się przed korytarzykiem i że żadnych liczników tam nie ma.

P. Tomasz Zając stwierdził, że firmę należałoby wymienić na inną.

Prezes odpowiedział, że wyłonienie firmy wcale nie jest takie łatwe. Do przetargu stanęły dwie firmy, przy czym oferta drugiej firmy była o 30-40% wyższa.

Początkowo rzeczywiście były problemy, jednak po wymianie pracowników CitiTech wykonuje swoją pracę w sposób nie budzący większych zastrzeżeń, a w razie większych robót firma dosyła pracowników.

Przewodniczący wrócił do sprawy wniosku mieszkańca, który wpłynął do Rady.

W toku krótkiej dyskusji uzgodniono, że po otrzymaniu materiałów dot. sprawy, decyzja zostanie podjęta na następnym posiedzeniu Rady.

P. Tomasz Zając zadał pytanie dot. przekształcenia własnościowego terenu wspólnego.

Prezes odpowiedział, że Wydział Geodezji i Katastru odpowiedział, że ponieważ budynki Podchorążych 8 i 6 mają ścianę wspólną bez charakterystyki ogniomuru, to nie można tego budynku podzielić. Być może po wykonaniu określonych prac budynek będzie można podzielić, a tym samym wydzielić działki pod budynkiem. Zaznaczył, że problem ten nie dotyczy dobudówek Zwierzyniecka 7 i Czerniakowska 46.

Następnie P. Tomasz Zając poruszył sprawę działki przy Bartyckiej, na której jest zorganizowany parking pytając czy Spółdzielnia byłaby zainteresowana postawieniem tam jakiegoś obiektu.

Prezes odparł, że zapewne wielu mieszkańców byłoby za takim rozwiązaniem, on też, ponieważ jest to jedyna droga, żeby nie przepłacać za ten teren, ponieważ niedługo za parkingi rotacyjne trzeba będzie płacić ogromne kwoty.

Następnie przedstawił różne możliwości wykorzystania tego terenu.

P. Elżbieta Rybus zwróciła uwagę, że w przypadku postawienia budynku, mieszkańcy zostaną bez parkingu.

Prezes oświadczył, że warto sprawę tej działki przedstawić Walnemu Zgromadzeniu wskazując koszty jakie ponosimy i ponosić będziemy w przyszłości.

P. Anna Orzel poruszyła sprawę sprzątnięcia parkingu przy Bartyckiej. Stwierdziła, że część mieszkańców chciałaby się pozbyć tego terenu uważając, że jest on miejscem spotkań "towarzyskich" osób spoza osiedla, które zaśmiecając parking pozostawiają po sobie butelki i inne śmieci.

Na tym o godz. 20:48 Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
Elżbieta Rybus

  
Leszek Perliński

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Protokół z posiedzenia RN z dnia 30 stycznia 2024.
3. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 24/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SBM „Pod Kopcem”.
4. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 25/2024 z dnia 28 lutego 2024 roku w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą SBM „Pod Kopcem” Regulaminu tworzenia i rozliczania funduszu remontowego w SBM „Pod Kopcem” w Warszawie.
5. Pismo do Przedstawicieli Osób Zainteresowanych posiadaniem stałego miejsca parkingowego.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od poprzedniego posiedzenia RN.



**LISTA OBECNOŚCI**  
**na posiedzeniu Rady Nadzorczej**  
**SBM „Pod Kopcem” w dniu 28 lutego 2024**

**Rada Nadzorcza**

1. Anna Dzitkowska ..... *A. Dzitkowska*
2. Marta Jeżykowska ..... *Marta Jeżykowska*
3. Renata Ohde ..... *Renata Ohde*
4. Anna Orzel ..... *Anna Orzel*
5. Leszek Perliński ..... *Leszek Perliński*
6. Elżbieta Rybus ..... *Elżbieta Rybus*
7. Małgorzata Toborek ..... *Małgorzata Toborek*
8. Katarzyna Tomaszewska ..... *K. Tomaszewska*
9. Joanna Wosińska ..... *Joanna Wosińska*
10. Tomasz Zając ..... *Tomasz Zając*
11. Piotr Żeleszkiewicz ..... *Piotr Żeleszkiewicz*

**Członkowie Zarządu**

1. Paweł Sawicki ..... *Paweł Sawicki*
2. Monika Strzelecka ..... *Monika Strzelecka*

**Zaproszeni**

1. Marek Sidorczuk ..... *Marek Sidorczuk*