

**Protokół nr 4/2024 z dnia 26.06.2024 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 brały udziału P. Katarzyna Tomaszewska i P. Joanna Wosińska - nieobecności usprawiedliwione.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 24 kwietnia 2024.
3. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 28/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2024
4. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 29/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w ramach zadania „Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.” w budynku Zwierzyniecka 15
5. Zatwierdzenie odpowiedzi do Członka Spółdzielni (pismo z dn. 28.03.2024) w sprawie umorzenia ryczału za wodę.
6. Zatwierdzenie odpowiedzi do Członka Spółdzielni (pismo z dn. 24.05.2024) w sprawie umorzenia ryczału za wodę.
7. Zatwierdzenie odpowiedzi do Członków Spółdzielni (pismo z dn. 15.05.2024) w sprawie stałych miejsc parkingowych.
8. Sprawy bieżące.

1. Przyjęcie porządku obrad.

Uwag do porządku obrad nie było, wobec czego 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	1	1		
8.	Katarzyna Tomaszewska	-			
9.	Joanna Wosińska	-			
10.	Tomasz Zając	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	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 kwietnia 2024.

Uwag do protokołu 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	1	1		
8.	Katarzyna Tomaszewska	-			
9.	Joanna Wosińska	-			
10.	Tomasz Zajac	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1			1
	Wyniki głosowania:				
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		6		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				3

Protokół z posiedzenia RN z dnia 24 kwietnia 2024 r. został zatwierdzony.

3. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 28/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2024

Głos zabrał Prezes oświadczając, że chciałby omówić jednocześnie punkt 3 i 4, ponieważ propozycje dotyczą tej samej sprawy.

Następnie opowiedział skąd wziął się pomysł optymalizacji kosztów ogrzewania w budynkach (zarówno centralnego ogrzewania jak i podgrzewania wody), a także przedstawił stronę techniczną projektu.



Wzrost

Do Rad Domowych wybranych budynków zostały wysłane zapytania o zgodę na pilotażowy montaż sterowników. Ostatecznie, w związku z odpowiedziami Rad Domowych jedynym budynkiem, w którym system zostanie zainstalowany będzie Zwierzyniecka 15. Większość obecnych na zebraniu mieszkańców tego budynku opowiedziała się za projektem.

P. Piotr Żeleszkiewicz zapytał o koszt inwestycji oraz o czas zwrotu.

Prezes odpowiedział, że koszt to 93 tys. zł. Czasu zwrotu był liczony dla kwoty netto, ponadto 9 tys. tej kwoty przeznaczone jest na audyt energetyczny, wymagany przy ubieganiu się o Białe Certyfikaty, które mają określoną wartość finansową.

Przy inwestycji w kwocie 67 tys. zł netto, zwrot następuje po roku, natomiast przy uwzględnieniu wartości Białych Certyfikatów po ok. 4 miesiącach.

Gł. Księgowy dodał, że w okresie letnim, płacimy 150 tys. zł w skali całego osiedla za podgrzanie wody, natomiast w okresie zimowym, centralne ogrzewanie kosztuje ponad 300 tys. zł miesięcznie.

P. Marta Jeżykowska stwierdziła, że skoro firma daje gwarancje na minimum 10% oszczędności i jednocześnie zobowiązuje się do demontażu urządzenia oraz zwrotu kosztów w przypadku nieosiągnięcia deklarowanych oszczędności to wydaje się racjonalne, żeby spróbować. Jeżeli system się sprawdzi można pomyśleć o następnych budynkach, a jeżeli nie firma zwróci pieniądze i będzie po sprawie.

P. Tomasz Zając zapytał czy Zwierzyniecka 15 ma wymienioną instalację c.o.

Prezes odpowiedział, że nie ponieważ jest ona w dobrym stanie czego dowodem jest fakt, że awarie występują bardzo rzadko. Wymiana instalacji jest kwestią kilku lat, a system oszczędzania pozwoli ją sfinansować.

P. Renata Ohde stwierdziła, że swego czasu przekonywano mieszkańców budynku, w którym mieszka o oszczędnościach wynikających z projektu wymiany oświetlenia na korytarzach. Z jej obserwacji wynika, że żarówki w korytarzykach świecą się całą dobę, a ona sama nie odczuwa oszczędności.

P. Piotr Żeleszkiewicz stwierdził, że w budynku, w którym mieszka, przed wymianą c.o. było ciepło i były małe rachunki, natomiast po wymianie rachunki wzrosły, a ciepła jest dużo mniej.

Prezes zapytał, kiedy była wymiana i czy jest możliwe, że wyższe koszty są spowodowane przez wzrost cen.

P. Piotr Żeleszkiewicz odparł, że owszem wzrost cen też miał na to wpływ.

Następnie stwierdził, że wszystko drożeje, ale porównanie czynszów u nas i w spółdzielni sąsiedniej pokazuje, że w naszej spółdzielni czynsze są bardzo wysokie.

Prezes odparł, że w naszej spółdzielni płacimy bardzo wysoki podatek z tytułu posiadania 2 hektarów terenów wspólnych. Energetyka takich terenów nie posiada.

P. Tomasz Zając stwierdził, że były rozmowy na temat ew. zabudowania tej działki. Sprawa miała być przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w celu analizy.

Powiedział, że należy zdecydować, czy działka będzie zabudowana czy nie. Jednocześnie stwierdził, że wartość działki jest mocno zawyżona.

Prezes odpowiedział, że to ocenia Sąd, stwierdził też, że postawienie budynku na terenie wspólnym nie daje gwarancji, że Spółdzielnia uwłaszczy się na tym terenie. Przypomniał o przeszkodzie prawnej w postaci budynku Podchorążych 8, który posadowiony jest na gruncie Spółdzielni, jednak do niej nie należy.

P. Piotr Żeleszkiewicz zaproponował, żeby na działce przy ul. Bartyckiej, zamiast budynku mieszkalnego (co byłoby oprostowane przez część mieszkańców) zbudować schron.

Prezes odparł, że w Planie Zagospodarowania Przestrzennego działka może być przeznaczona na budynek z funkcją mieszkalno-usługową, a nie wydaje się, że schrony pełnią taką funkcję.

P. Leszek Perliński, nawiązując do wypowiedzi P. Tomasza Zajęca stwierdził, przypominając dyskusje sprzed roku, że mieszkańcy nie życzą sobie budynku w środku osiedla.

Prezes stwierdził, że nie uciekniemy przed tematem, bo podatki są coraz wyższe i już w tej chwili za parkingi w systemie rotacyjnym płacimy po 100 zł.

Przewodniczący zaproponował powrót do tematu i krótko podsumował wcześniejszą dyskusję stwierdzając, że propozycja wydaje się ciekawa. Skoro firma zapowiada oszczędności takie, że inwestycja zwróci się w ciągu roku, to dlaczego nie spróbować?

P. Elżbieta Rybus przypomniała, że w sprawie fotowoltaiki byliśmy sceptyczni, a okazało się, na przykładzie bud, Czerniakowska 54, że to się opłaca.

Przewodniczący zaproponował zamknięcie dyskusji i przejście do głosowania.

Prezes wspomniał, że jest to jedyna firma dysponująca taką technologią, w związku z tym rozpisywanie przetargu jest bezcelowe. Przypomniał, że w przypadku opomiarowania węzłów ciepłych prace zostały zlecone Veolii w takim samym, bezprzetargowym, trybie.

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	1	1		
8.	Katarzyna Tomaszewska	-			
9.	Joanna Wosińska	-			
10.	Tomasz Zajęc	1		1	
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1			1
Wyniki głosowania:					
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		6		
	Suma głosów „przeciw”			2	
	Suma głosów „wstrzymujący”				1

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 28/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2024 została podjęta.

4. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 29/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w ramach zadania „Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.” w budynku Zwierzyniecka 15

Ponieważ tryb zamówienia został omówiony we wniosku oraz w punkcie poprzednim 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	1	1		
8.	Katarzyna Tomaszewska	-			
9.	Joanna Wosińska	-			
10.	Tomasz Zając	1		1	
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1			1
	Wyniki głosowania:				
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		6		
	Suma głosów „przeciw”			2	
	Suma głosów „wstrzymujący”				1

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 29/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w ramach zadania „Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.” w budynku Zwierzyniecka 15 została podjęta.

5. Zatwierdzenie odpowiedzi do Członka Spółdzielni (pismo z dn. 28.03.2024) w sprawie umorzenia ryczałtu za wodę.

P. Tomasz Zając zapytał jaki jest status sprawy w sądzie.

Prezes odpowiedział, że sprawa o zapłatę była w sądzie, ale okazało się, że dotyczyła osoby zmarłej.

Zarząd czeka na decyzję Rady Nadzorczej i ew. podejmie odpowiednie działania w stosunku do spadkobierców.

Ponieważ sprawa została omówiona na poprzednim posiedzeniu i decyzja wówczas zapadła, P. Marta Jeżykowska zaproponowała głosowanie treści pisma.

P, Tomasz Zając zaproponował dopisanie informacji o możliwości ratalnej spłaty zadłużenia. Pozostali członkowie Rady poparli tę propozycję.

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

Treść pisma została przyjęta.

6. Zatwierdzenie odpowiedzi do Członka Spółdzielni (pismo z dn. 24.05.2024) w sprawie umorzenia ryczałtu za wodę.

P. Elżbieta Rybus na pytania P. Anny Dzitkowskiej i P. Piotra Żeleszkiewicza odpowiedziała, że lokal wnioskodawcy jest w bud. Czerniakowska 56. Budynek posiada podjazd i wyposażony jest w dwie windy osobowe oraz przestronną windę towarową z automatycznie otwieranymi drzwiami.

P. Piotr Żeleszkiewicz zwrócił uwagę na to, że wnioskodawca napisał, że do codziennej egzystencji wymaga osób drugich, a jednocześnie w dalszej części pisze, że nie jest w stanie przyjechać do Spółdzielni.

P. Elżbieta Rybus stwierdziła, że po przeczytaniu pisma odniosła wrażenie, że wnioskodawca "gra" swoją niepełnosprawnością i próbuje brać na litość.

W momencie, kiedy Zarząd stosuje Regulamin, który obowiązuje wszystkich mieszkańców wnioskodawca czuje się dyskryminowany. Wg relacji świadków w mieszkaniu jest graciarnia i nie ma dostępu do wodomierzy.

Jednocześnie przypomniła, że warunkiem rozpatrywania takich pism przez Radę Nadzorczą jest wymiana wodomierzy.

Głos zabrała P. Marta Jeżykowska stwierdzając, że ma wrażenie, że wszyscy jesteśmy zgodni co do opinii w tej sprawie. zaproponowała sformułowanie odpowiedzi negatywnej, chyba że ktoś zgłosi zdanie odrębne.

P. Piotr Żeleszkiewicz stwierdził, że kwota zadłużenia nie jest duża i ew. moglibyśmy zastanowić się nad umorzeniem, natomiast w drugiej części pisma wnioskodawca pisze, że w ogóle nie jest zainteresowany wymianą wodomierzy. Wynika z tego, że ma on nastawienie negatywne.

P. Tomasz Zając zapytał jaki jest status sprawy w sądzie.

Prezes odpowiedział, że został sprzeciw, natomiast kopia nie trafiła jeszcze do Spółdzielni.

Głos zabrała P. Małgorzata Toborek stwierdzając, że czytając pismo odniosła wrażenie, iż jest ono próbą wpływania na sumienie Rady natomiast nie ma w nim żadnej propozycji rozwiązania sprawy.

Gł. Księgowy dodał, że Spółdzielnię obligują wymogi przepisów prawa energetycznego i prawa wodnego które mówią jasno, że mamy obowiązek wymienić wszystkie liczniki. Możliwe, że skoro nie ma innej drogi, trzeba będzie wystąpić do sądu o nakaz wymiany liczników. Niestety procedura będzie trwała długo, jednak jest to wymuszone przepisami prawa wodnego.

P. Elżbieta Rybus zaproponowała, żeby odpowiedź do wnioskodawcy została napisana na tym posiedzeniu w uwagi na nadchodzący okres wakacyjny.

P. Marta Jeżykowska stwierdziła, że najpierw trzeba przeprowadzić głosowanie.

Głos zabrał Prezes stwierdzając, że do Zarządu i P. Teresy Derlackiej wpłynęły pisma od wnioskodawcy z żądaniem zaniechania pobierania opłat za domofon i windę.

Ponadto dodał, że nawet gdyby Zarząd odpuścił sprawę wymiany wodomierzy to nie ma pewności, że mieszkanie nie zostanie w krótkim czasie sprzedane. Może dojść do tego, że nowy właściciel będzie zużywał wodę w dowolnych (dużych) ilościach, a odczyty wodomierzy zakwestionuje, gdyż wodomierze nie mają legalizacji.

Wg słów Prezesa, wnioskodawcy były składane różne propozycje pomocy przy wymianie wodomierzy, ale z żadnej nie skorzystał. Wygląda na to, że on po prostu tej wymiany nie chce.

W związku z zakończeniem dyskusji Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie odmowy umorzenia zadłużenia.

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	1	1		
8.	Katarzyna Tomaszewska	-			
9.	Joanna Wosińska	-			
10.	Tomasz Zając	1	1		

11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		
Wyniki głosowania:					
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Rada Nadzorcza przegłosowała odmowę umorzenia długu P. Piotra Sobiesiaka.

Po głosowaniu Przewodniczący poprosił P. Martę Jeżykowską o zredagowanie pisma w tej sprawie.

P. Tomasz Zajac zaproponował powołanie się w piśmie na podanie podstawy prawnej i wskazanie obowiązków mieszkańców wobec Spółdzielni.

Propozycja nie została zaaprobowana przez pozostałych członków Rady.

7. Zatwierdzenie odpowiedzi do Członków Spółdzielni (pismo z dn. 15.05.2024) w sprawie stałych miejsc parkingowych.

Głos zabrał Przewodniczący, który oświadczył, że jest to pismo drugiej grupy osób ubiegających się o stałe miejsca parkingowe.

W związku z tym zaproponował odpowiedź taką jaką dostała poprzednia "ekipa parkingowców", a następnie 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	1	1		
8.	Katarzyna Tomaszewska	-			
9.	Joanna Wosińska	-			
10.	Tomasz Zajac	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		
Wyniki głosowania:					
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Członkowie Rady wyrazili zgodę na propozycję Przewodniczącego w sprawie odpowiedzi na pismo "II ekipy parkingowców".

8. Sprawy bieżące.

Przewodniczący ogłosił, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami punkt zacznie się od Sprawozdania Zarządu i oddał głos Prezesowi.

Prezes zaczął od omówienia punktu dot. stanu drzew na osiedlu.

W ostatnim czasie, doszło do dwóch niepokojących zdarzeń z drzewami. Jedno na parkingu przy ul. Bartyckiej, drugie w okolicy budynku przy Czerniakowskiej 48. Drzewa wyglądały na zdrowe, nie był silnych wiatrów ani innych zjawisk, a po przewróceniu okazało się, że w środku są spróchniałe. W związku z tymi incydentami Zarząd zlecił dendrologowi audyt drzewostanu. Ocena stanu drzew ma być zrobiona do końca lipca b.r.

W zależności od wyniku ekspertyzy Zarząd podejmie odpowiednie działania.

P. Renata Ohde zapyłała czy ew. wycinka drzew jest obowiązkiem Spółdzielni.

Otrzymała odpowiedź twierdzącą.

P. Elżbieta Rybus zapytała, czy dendrolog sprawdza również stan gałęzi, szczególnie tych martwych.

Prezes odpowiedział, że ma on ogólnie opisać stan drzew.

Od 1 lipca terenami zielonymi zacznie zajmować się firma zewnętrzna. Jeden z byłych pracowników Spółdzielni, który zajmował się zielenią został przez tę firmę zatrudniony.

P. Elżbieta Rybus zapytała jak została rozwiązana sprawa koszy na śmieci, ponieważ wg wcześniejszego projektu miały być opróżniane co jakiś czas.

Prezes odpowiedział, że firma ma być na osiedlu codziennie.

Następnie przeszedł do tematu pikniku dla dzieci.

Piknik w tym roku nie był zorganizowany wspólnie ze szkołą, ponieważ w związku z remontem sali gimnastycznej szkoła zaplanowała piknik we wrześniu, a przedszkole miało zaplanowaną imprezę na początku wakacji. Termin wakacyjny, na jednym z posiedzeń, oprotestowała Rada Nadzorcza.

Prawdopodobnie w przyszłym roku formuła pikniku zmieni się ponieważ jej powtarzalność stała się nużąca.

P. Elżbieta Rybus zwróciła uwagę na brak podczas pikniku ogłuszającej muzyki, za co podziękowała.

Prezes podzielił się refleksją, że piknik bez muzyki to jednak nie ten klimat, ale przyznał, że spotkał się też z uwagą mieszkańca, że nareszcie piknik odbył się bez muzyki.

P. Tomasz Zając zapytał o koszt obsługi terenów wspólnych (zielonych) przez firmę zewnętrzną.

Gł. Księgowy odpowiedział, że pod uwagę brane były zarówno koszty pracownicze jak i koszty związane ze zużyciem materiałów. Na tej podstawie został ustalony próg opłacalności, kiedy nadal opłaca się zatrudniać trzech pracowników w stosunku do kosztów wynajęcia firmy zewnętrznej.

Koszt zatrudniania pracowników to ok 15 tys. miesięcznie samych wynagrodzeń, bez świadczeń urlopowych, BHP, zwolnień lekarskich i zastępstw. W tym roku wzrosła opłata wypadkowa, ponieważ jeden z pracowników uległ wypadkowi w pracy. Koszt ubezpieczenie wypadkowego wzrósł dla wszystkich pracowników, nie tylko dla pracowników terenowych.

P. Elżbieta Rybus zapytała czy firma będzie korzystała ze sprzętu Spółdzielni czy też będzie miała swój sprzęt.

Prezes odpowiedział, że odbyły się wstępne ustalenia i została kwestia ustalenia opłaty za dzierżawę naszego sprzętu. Prawdopodobnie wysokość dzierżawy będzie równa amortyzacji. Koszt miesięczny obsługi terenu zamyka się w kwocie 18 tys. z możliwością podwyższenia po roku o wskaźnik inflacji. Kwota będzie zmniejszona o wartość dzierżawionego sprzętu.

P. Piotr Żeleszkiewicz zapytał, czy są robione przeglądy placów zabaw.

Gł. Księgowy odpowiedział, że zgodnie z przepisami są robione przez Dział Techniczny corocznie, w trakcie przeglądów budowlanych. Na bieżąco są przeprowadzane konserwacje i naprawy.

P. Leszek Perliński zapytał, czy są robione przeglądy wind.

Gł. Księgowy odpowiedział, że są robione przez firmę "Winda".

P. Renata Ohde zapytała czy ławki nie mogą być jednolitym, brązowym kolorze.

Prezes odpowiedział, że farba była opisana jako brązowa.

Następnie zapytała o tablice przy koszach do piłki, które są bardzo zniszczone.

Prezes odpowiedział, że należałoby je wymienić na lepsze jakościowo i tym samym dużo droższe.

P. Anna Orzel zgłosiła problem otwartego śmietnika "pod górką". Wg niej niedawno w śmietniku jakiś mężczyzna się onanizował. Zwróciła uwagę na to, że tamtędy przechodzą dzieci z pobliskiej szkoły.

P. Tomasz Zając dodał, że ostatnio była tam próba podpalenia.

Ponadto zgłosił, że z 10 piętra budynku Czerniakowska 50, dzieci ukraińskie rzucały puszki z napojami, a część puszek lądowała terenie przedszkola, gdzie był pełen dzieci plac zabaw.

Zwrócił też uwagę na kłody leżące w pobliżu placu zabaw twierdząc, że ani to nie jest bezpieczne, ani estetyczne. Kłody są nierówno pocięte, mają ostre krawędzie i drzazgi.

P. Leszek Perliński stwierdził, że wzdłuż ul. Bartyckiej, na terenie parku pod Kopcem Powstania Warszawskiego leżą kłody. Park urządza miasto, a kłody stanowią element architektoniczny.

P. Tomasz Zając stwierdził, że kłody na naszym osiedlu służą głównie do załatwiania potrzeb fizjologicznych przez pieski, a potem siadają na nich dzieci i dotykają rękami.

Przewodniczący zaproponował powrót do punktu 6 posiedzenia i przegłosowanie treści pisma do członka Spółdzielni.

Następnie przeczytał treść pisma i 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			
5.	Leszek Perliński	1	1		
6.	Elżbieta Rybus	1	1		
7.	Małgorzata Toborek	1	1		
8.	Katarzyna Tomaszewska	-			
9.	Joanna Wosińska	-			
10.	Tomasz Zajac	1	1		
11.	Piotr Żeleszkiewicz	1	1		
Wyniki głosowania:					
	Liczba głosujących	9			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				1

Treść pisma została przyjęta.

Następnie, po sugestii Prezesa, omówiona została sprawa zmian w Statucie Spółdzielni.

Głos zabrała P. Marta Jeżykowska - Przewodnicząca Komisji Statutowej.

Zaproponowała, żeby Komisja Statutowa zajęła się rozpatrzeniem uwag, które wpłynęły od Rad Domowych, w części dot. prawa konsultacji z mecenasem.

Na Walne Zgromadzenie powinny być przygotowane trzy wnioski w sprawie proponowanych zmian.

Głos zabrał Prezes, który stwierdził, że być może zmiany zostałyby zatwierdzone, gdyby poprzedzone były rozszerzonymi konsultacjami. Zwrócił też uwagę, że mała liczba osób na Walnym też miała wpływ na wynik głosowania.

Zarząd planuje zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia po wakacjach.

W budynku Czerniakowska 50 jest pilna potrzeba wymiany instalacji centralnego ogrzewania.

Przeprowadzona wśród mieszkańców ankieta wykazała, że mieszkańcy opowiadają się za wymianą. W ankiecie było również pytanie o możliwość zaciągnięcia kredytu. Jedną z propozycji była pożyczka z innych budynków.

Podkreślił, że stan techniczny centralnego jest bardzo zły i może się okazać, że w wyniku awarii w sezonie zimowym wymiana będzie konieczna.

Następnie P. Elżbieta Rybus zapytała czy została uruchomiona współpraca z KR D (Krajowym Rejestrem Długów).

Prezes odpowiedział, że tak.

Stwierdził, że Zarząd wypełnił ankietę do banku, żeby dowiedzieć się jakie są koszty, odsetki i jak to ogólnie wygląda. KR D spytał o lokale zadłużone i stwierdził, że jest to poziom dla nich akceptowalny.

P. Piotr Żeleszkiewicz wrócił do sprawy instalacji w bud. Czerniakowska 50.

Powiedział, że skoro wymiana kosztuje 1,5 mln, to przy założeniu, że zostanie wzięty kredyt, jeżeli pojawią się inne potrzeby np. napraw to dojdzie do tego, że cała Spółdzielnia będzie finansować ten budynek

P. Elżbieta Rybus stwierdziła, że inne budynki na wymianę centralnego zbierały fundusze, nierzadko zgadzając się na czasową podwyżkę funduszu remontowego.

P. Anna Orzel odparła, że były tam ważniejsze wydatki jak p.poż. i sypiące się balkony.

P. Marta Jeżykowska powiedziała, że bud. Czerniakowska 54 ma również instalację c.o. w bardzo złym stanie technicznym. W związku z tym mieszkańcy mieli do wyboru wziąć kredyt albo zwiększyć wpłaty na fundusz remontowy. Przy czym częściowo będzie to sfinansowane z funduszy innych budynków. Wybrano drugą opcję i fundusz remontowy został drastycznie podwyższony tak, żeby spłata inwestycji zamknęła się w okresie trzech lat.

Na wątpliwości P. Renaty Ohde co do "pożyczki" z innych budynków Gł. Księgowy odpowiedział, że Regulamin funduszu remontowego mówi, że budynek może się zadłużyć, jednak na koniec trzyletniego okresu rozliczeniowego saldo nie może być ujemne.

P. Tomasz Zając zapytał czy był zrobiony audyt instalacji w bud. Czerniakowska 50.

Prezes odpowiedział, że nie było audytu, a stan techniczny jest znany po poprzednim sezonie i liczbie awarii, które wówczas wystąpiły. Było to 5 poważnych awarii oraz 42 wycieki, które też wymagały interwencji.

P. Tomasz Zając stwierdził, że kwestia instalacji wymaga głębszej analizy i być może wystarczy wymiana części instalacji.

Następnie poruszył sprawę braku odpowiedzi Radom Domowym na pisma w sprawie proponowanych zmian w Statucie.

P. Marta Jeżykowska odpowiedziała, że już rozmawiała z tymi ludźmi, przeprosiła i obiecała, że odpowiedzi będą.

Głos zabrał Prezes, który podkreślił, że jeżeli nie odbędzie się jesienią Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, to na następnym będzie za późno na ew. zmiany dotyczące składu Rady Nadzorczej.

P. Tomasz Zając przypomniał o konieczności zaktualizowania pozostałych regulaminów i zaproponował żebyśmy zrobili to do końca b.r.

P. Marta Jeżykowska wspomniała, że regulaminy zostały przydzielone do poszczególnych komisji.

Następnie P. Tomasz Zając stwierdził, że być może na Walnym Zgromadzeniu wypłynie sprawa przypisanych miejsc parkingowych.

P. Leszek Perliński odpowiedział, że na spotkaniu z parkingowiczami było jasno powiedziane, że jeżeli chcą wystąpić o miejsca przypisane to muszą wniosek złożyć do Walnego Zgromadzenia. Walne się odbyło, wniosek nie został złożony, a osób zainteresowanych miejscami przypisanymi było bardzo niewiele.

Prezes dodał, że grupa osób zainteresowana miejscami przypisanymi od Zarządu też usłyszała, że Walne Zgromadzenie jest najwyższą instancją w Spółdzielni i tylko ono może w tej sprawie

podjąć decyzję. W jego odczuciu, parkingowicze odpuścili, ponieważ na zasadzie umów gentelmeńskich mieszkańcy parkują na stałych miejscach a o to właśnie im chodziło.

P. Tomasz Zając oświadczył, że podobno Energetyka ma przenieść swoje biura, a w miejscu dotychczasowym ma powstać budynek mieszkalny. W związku z tym chciałby się dowiedzieć na jakim etapie jest sprawa uzyskania tytułu własności gruntu pod użytkowanym przez naszą Spółdzielnię biurem.

Prezes odpowiedział, że w piątek jest rozprawa w sądzie drugiej instancji. Pierwszą Spółdzielnia przegrała. W przypadku wygranej sprawa jest jasna - Spółdzielnia staje się współwłaścicielem działki. Gdyby Spółdzielnia przegrała Zarząd wspólnie z mecenasem będzie opracowywał strategię, żeby nie zostać z niczym.

Trzeba pamiętać, że w razie niekorzystnego rozstrzygnięcia, w budynku przy ul. Czerniakowskiej 58 są biura, które obecnie wynajmują firmy zewnętrzne.

P. Tomasz Zając zadał pytanie dot. defibrylatora.

Prezes odpowiedział, że z powodu choroby nie było go w biurze, ale dostał informację, że defibrylator został skradziony. W związku z tym administrator złożył zeznania na policji. Rano następnego dnia Prezes dostał telefon ze szpitala z pytaniem jak mogą zwrócić defibrylator. Okazało się, że nastąpiło zatrzymanie akcji serca u przypadkowego przechodnia i jacyś ludzie skorzystali z naszego sprzętu.

O 21:00 Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej



Marta Jeżykowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Leszek Perliński

Załączniki

1. Lista obecności.
2. Protokół z posiedzenia RN z dnia 24 kwietnia 2024.
3. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 28/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2024
4. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 29/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w ramach zadania „Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.” w budynku Zwierzyniecka 15
5. Pismo do Członka Spółdzielni (pismo z dn. 28.03.2024) w sprawie umorzenia ryczałtu za wodę.
6. Pismo do Członka Spółdzielni (pismo z dn. 24.05.2024) w sprawie umorzenia ryczałtu za wodę.
7. Pismo do Członków Spółdzielni (pismo z dn. 15.05.2024) w sprawie stałych miejsc parkingowych.
8. Sprawozdanie Zarządu za okres od 25 kwietnia do 25 czerwca 2024 r.

LISTA OBECNOŚCI
na posiedzeniu Rady Nadzorczej
SBM „Pod Kopcem” w dniu 26 czerwca 2024

Rada Nadzorcza

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

Członkowie Zarządu

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

Zaproszeni

1. Marek Sidorczuk *M. Sidorczuk*