

SBM „Pod Kopcem”  
00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8B

2024-12-18

1909

WYDZIAŁ

1909

**Protokół nr 6/2024 z dnia 16.10.2024 r.  
z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem”**

Posiedzenie otworzył o godz. 19:06 P. Leszek Perliński - Przewodniczący Rady Nadzorczej i poprowadził obrady zgodnie z przyjętym porządkiem.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 11 września 2024.
3. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 30/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2024 (aktualizacja Planu)
4. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 31/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w zadaniu: Usunięcie elementów azbestowych i zamknięcie zsyków w budynku Zwierzyniecka 9
5. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 32/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego SBM „Pod Kopcem” na rok 2025 r.
6. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 33/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty na fundusz remontowy w budynku Czerniakowska 54
7. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 34/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.
8. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 35/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację anteny zbiorczej w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.
9. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 36/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację domofonów w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.
10. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 37/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni w roku 2025.
11. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od poprzedniego posiedzenia RN.
12. Sprawy bieżące.

### 1. Przyjęcie porządku obrad.

P. Elżbieta Rybus złożyła wniosek o zmianę kolejności omawiania punktów 3 i 4 z jednoczesną zmianą numeracji uchwał, ponieważ podjęcie uchwały dot. przetargu na roboty w budynku Zwierzyniecka 9 będzie miało wpływ na Plan rzeczowo-finansowy remontów na rok 2024.

Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie wniosku.

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 | 1        | 1        |               |                  |
| 9.                         | Joanna Wosińska       | 1        | 1        |               |                  |
| 10.                        | Tomasz Zając          | 1        | 1        |               |                  |
| 11.                        | Piotr Żeleszkiewicz   | 1        | 1        |               |                  |
| Wyniki głosowania:         |                       |          |          |               |                  |
| Liczba głosujących         |                       | 11       |          |               |                  |
| Suma głosów „za”           |                       |          | 9        |               |                  |
| Suma głosów „przeciw”      |                       |          |          | 0             |                  |
| Suma głosów „wstrzymujący” |                       |          |          |               | 2                |

Poprawka została przyjęta.

Wobec braku dalszych uwag do porządku obrad, Przewodniczący zarządził głosowanie porządku uwzględniającego przegłosowane zmiany.

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 | 1        | 1        |               |                  |
| 9.                 | Joanna Wosińska       | 1        | 1        |               |                  |
| 10.                | Tomasz Zając          | 1        | 1        |               |                  |
| 11.                | Piotr Żeleszkiewicz   | 1        | 1        |               |                  |
| Wyniki głosowania: |                       |          |          |               |                  |
| Liczba głosujących |                       | 11       |          |               |                  |



|  |                            |  |    |   |   |
|--|----------------------------|--|----|---|---|
|  | Suma głosów „za”           |  | 11 |   |   |
|  | Suma głosów „przeciw”      |  |    | 0 |   |
|  | Suma głosów „wstrzymujący” |  |    |   | 0 |

Porządek obrad został przyjęty.

## 2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 11 września 2024.

Uwag do protokołu nie było, w związku z czym 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      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.                 | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10.                | Tomasz Zając               | 1        |          |               | 1                |
| 11.                | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        | 1        |               |                  |
| Wyniki głosowania: |                            |          |          |               |                  |
|                    | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|                    | Suma głosów „za”           |          | 9        |               |                  |
|                    | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 0             |                  |
|                    | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 2                |

Protokół z posiedzenia RN z dnia 11 września 2024 r. został zatwierdzony.

## 3. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 30/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w zadaniu: Usunięcie elementów azbestowych i zamknięcie zsyków w budynku Zwierzyniecka 9.

Głos zabrał Prezes, oświadczając, że Zarząd niechętnie zwraca się z prośbą o odstąpienie od przetargu, gdyż woli zlecać prace w formule transparentnej.

Rada Domowa Zwierzynieckiej 9 złożyła wniosek o likwidację zsyków i zamurowanie otworów po nich. Okazało się, że w rurze zsykowej znajdują się przewody wentylacyjne

zawierające azbest. Ponieważ na usunięcie azbestu można pozyskać dofinansowanie, a oba zadania można połączyć, znacząco obniży to koszt likwidacji zsyków. Wniosek o dofinansowanie został rozpatrzony pozytywnie, jednak prace muszą być wykonane do końca listopada. Tak krótki termin uniemożliwia zlecenie prac w trybie przetargowym.

P. Elżbieta Rybus przypomniała niedawny problem ze szczurami w bud. Zwierzyniecka 9 i stwierdziła, że skoro o likwidację zsyków wnioskowała Rada Domowa, a dodatkowo można uzyskać dofinansowanie na usunięcie azbestu to powinniśmy przychylić się do wniosku Zarządu.

Prezes odpowiadając na pytanie P. Katarzyny Tomaszewskiej o koszt robót podał kwotę 5 tys. zł.

P. Anna Dzitkowska zapytała o prawdopodobieństwo obecności azbestu w budynkach, gdzie są zsyki.

Prezes odpowiedział, że nie wie i jest to kwestia zrobienia odkrywki i sprawdzenia.

P. Anna Dzitkowska dodała, że rozmawiała z kilkoma osobami, które są zainteresowane likwidacją zsyków. Niestety, z Radą Domową kontaktu nie ma, co uniemożliwia działanie w tej sprawie.

Prezes stwierdził, że z taka propozycja powinna wystąpić Rada Domowa, jednak jest możliwość wpisania propozycji do Planu remontów, który z Radami Domowymi jest konsultowany.

Przewodniczący zamknął dyskusję 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        | 1        |               |                  |
| 5.                 | Leszek Perliński           | 1        | 1        |               |                  |
| 6.                 | Elżbieta Rybus             | 1        | 1        |               |                  |
| 7.                 | Małgorzata Toborek         | 1        | 1        |               |                  |
| 8.                 | Katarzyna Tomaszewska      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.                 | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10.                | Tomasz Zając               | 1        | 1        |               |                  |
| 11.                | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        |          |               | 1                |
| Wyniki głosowania: |                            |          |          |               |                  |
|                    | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|                    | Suma głosów „za”           |          | 9        |               |                  |
|                    | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 1             |                  |
|                    | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 1                |

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 30/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w zadaniu: Usunięcie elementów azbestowych i zamknięcie zsyków w budynku Zwierzyniecka 9 została podjęta.



**4. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 31/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2024 (aktualizacja Planu).**

Prezes wyjaśnił, że aktualizacja związana jest z malowaniem klatki schodowej w bud. Czerniakowska 46, o co dopominali się mieszkańcy, z niedoszacowaniem kosztów wymiany wodomierzy w niektórych budynkach, kosztami napraw wind oraz innymi kosztami związanymi z naprawami, które nie były ujęte w Planie.

Wspomniał też o planach połączenia funduszu remontowego i funduszu remontów dźwigów. W najbliższym czasie Zarząd wystąpi z taką propozycją do Rady Nadzorczej.

P. Katarzyna Tomaszewska stwierdziła, że nie zgadza się z takim rozwiązaniem, ponieważ mieszkańcy parterów nie płacą na fundusz remontowy dźwigów.

P. Elżbieta Rybus zapytała czy w bud. Czerniakowska 54 zostanie utworzony fundusz celowy na remont instalacji c.o.

Prezes oświadczył, że nie jest planowane wydzielenie funduszu celowego.

P. Elżbieta Rybus stwierdziła, że obawia się tego, że pieniądze zostaną wydane na inny cel.

Prezes stwierdził, że do przeznaczenia pieniędzy na inny cel musi być zgoda Rady Domowej.

Głos zabrał Gł. Księgowy oświadczając, że taki podział funduszy powstał na etapie budowy budynków. Obecnie przy finansowaniu różnych robót nie rozróżnia się poszczególnych funduszy.

Przewodniczący zaproponował odłożenie tematu scalania funduszy i zarządził głosowanie w sprawie zatwierdzenia Planu.

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      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.  | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10. | Tomasz Zając               | 1        | 1        |               |                  |
| 11. | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        |          |               | 1                |
|     | Wyniki głosowania:         |          |          |               |                  |
|     | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|     | Suma głosów „za”           |          | 8        |               |                  |
|     | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 0             |                  |
|     | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 3                |

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 31/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2024 (aktualizacja Planu) została podjęta.

#### **5. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 32/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego SBM „Pod Kopcem” na rok 2025 r.**

Głos zabrał Prezes stwierdzając, że założenia do Planu finansowego zawarte są we wniosku Zarządu.

Stwierdził, że nie zostały uwzględnione przychody, które być może się pojawiają, ale na razie nie są zagwarantowane umowami.

Gł. Księgowy odpowiadając na pytanie P. Katarzyny Tomaszewskiej o usługi remontowe zwrócił uwagę, że zmieniony został sposób prezentacji. Usługi remontowe zostały podzielone na przeglądy, usługi stałe i zmienne.

W pozycji dot. działalności gospodarczej został uwzględniony remont dachu w bud. Czerniakowska 58. Dla tego budynku nie tworzy się funduszu remontowego, a zatem dla Spółdzielni jest to koszt.

Wzrost kosztów dot. parkingów rotacyjnych spowodowany jest planowanym remontem ogrodzeń. W przyszłości koszt ten zostanie włączony do kalkulacji kosztów użytkowania parkingów.

P. Anna Dzitkowska zapytała o znaczny wzrost czynszów.

Gł. Księgowy odpowiedział, że w momencie sporządzania wiadomo było, że nie będzie tarczy energetycznej, a jednocześnie nie wiadomo było jak będzie wyglądał kontrakt na energię elektryczną.

Z zestawień poszczególnych budynków wynika, że każdy budynek ponosi inne koszty, na które składa się nie tylko energia elektryczna, ale też m.in. obsługa (dozorca lub firma zewnętrzna), środki czystości.

Koszty pocztowe zależne są od listów wysyłanych do mieszkańców budynku, tj. potwierdzeń sald, jeżeli nie ma adresu e-mail czy wezwań do zapłaty.

Zwrócił też uwagę na fakt, że w budynkach, gdzie dochodzi do aktów wandalizmów, koszty są wyższe.

Koszt energii elektrycznej jest szacowany na podstawie faktur od dostawcy, które przychodzą z dużym opóźnieniem.

Na pytanie P. Katarzyny Tomaszewskiej o zmiany kwot w umowach odpowiedział, że w umowach są punkty dot. wzrostu inflacji.

Następnie P. Katarzyna Tomaszewska zadała pytanie dot. usług doradczych.

Gł. Księgowy odpowiedział, że jest to różnego rodzaju korzystanie z usług specjalistów, np. ocena stanu drzew dokonana przez dendrologa.

P. Tomasz Zajac zapytał o pozycję o wynagrodzenia/premie z funduszu nagród z puli zarządu.



Gł. Księgowy odpowiedział, że zgodnie z Regulaminem wynagrodzeń do dyspozycji Zarządu jest kwota w wysokości 5% wynagrodzeń.

P. Anna Dzitkowska zapytała skąd tak duża kwota planowanych usług obcych.

G. Księgowy wyjaśnił, że wynika to ze zlecenia obsługi terenów wspólnych firmie zewnętrznej. Zaznaczył, że w związku z tym zmniejszyła się kwota planowanych wynagrodzeń.

W budynkach obsługiwanych przez dozorcę koszt sprzątnięcia jest w pozycji "Wynagrodzenia" natomiast w budynkach sprzątanym przez firmę zewnętrzną w pozycji "Usługi obce".

W związku z brakiem dalszych pytań 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      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.  | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10. | Tomasz Zając               | 1        | 1        |               |                  |
| 11. | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        |          |               | 1                |
|     | Wyniki głosowania:         |          |          |               |                  |
|     | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|     | Suma głosów „za”           |          | 8        |               |                  |
|     | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 0             |                  |
|     | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 3                |

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 32/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego SBM „Pod Kopcem” na rok 2025 r. została podjęta.

**6. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 33/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty na fundusz remontowy w budynku Czerniakowska 54.**

Głos zabrał Prezes stwierdzając, że budynek przy Czerniakowskiej 54 jest jednym z dwóch budynków dotkniętych zużyciem instalacji c.o. i dodatkowo węzła c.o.

Skorzystanie z premii termomodernizacyjnej oznaczałoby konieczność wzięcia kredytu na co Rada Domowa budynku nie wyraża zgody.

Po sporządzeniu kalkulacji Rada Domowa wyliczyła kwotę, którą jest w stanie spłacić w ciągu kilku lat, a jednocześnie ustaliła kwotę zwiększenia stawki na fundusz remontowy. Propozycja samofinansowania przedsięwzięcia została zaaprobowana przez mieszkańców, którzy spotkali się z Radą Domową.

Prezes podkreślił, że jeżeli będzie szansa skorzystania z jakiegoś dofinansowania to Zarząd o nie wystąpi.

W związku z wyczerpaniem tematu 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      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.  | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10. | Tomasz Zając               | 1        | 1        |               |                  |
| 11. | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        | 1        |               |                  |
|     | Wyniki głosowania:         |          |          |               |                  |
|     | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|     | Suma głosów „za”           |          | 11       |               |                  |
|     | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 0             |                  |
|     | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 0                |

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 33/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty na fundusz remontowy w budynku Czerniakowska 54 została podjęta.

**7. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 34/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.**

P. Renata Ohde zapytała, dlaczego w niektórych budynkach opłata rośnie, a w innych maleje.

Gł. Księgowy odpowiedział, że po analizie kosztów w poszczególnych budynkach okazało się, że są one w niektórych budynkach niedoszacowane.

Szczegółowe wyliczenia kosztów zawarte są w dostarczonych Radzie materiałach.

Następnie 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      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.                 | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10.                | Tomasz Zając               | 1        | 1        |               |                  |
| 11.                | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        |          |               | 1                |
| Wyniki głosowania: |                            |          |          |               |                  |
|                    | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|                    | Suma głosów „za”           |          | 8        |               |                  |
|                    | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 0             |                  |
|                    | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 3                |

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 34/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025 została podjęta.

**8. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 35/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację anteny zbiorczej w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.**

P. Anna Dzitkowska stwierdziła, że dogadanie się z człowiekiem, który zajmuje się konserwacją anten jest bardzo utrudnione.

Kilkukrotne próba umówienia się w sprawie braku sygnału zakończyła się niepowodzeniem, w związku z tym naprawa została wykonana we własnym zakresie.

Prezes obiecał, że zwróci na to uwagę.

W związku z brakiem pytań 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      | 1  | 1  |   |   |
| 9.                 | Joanna Wosińska            | 1  | 1  |   |   |
| 10.                | Tomasz Zając               | 1  | 1  |   |   |
| 11.                | Piotr Żeleszkiewicz        | 1  | 1  |   |   |
| Wyniki głosowania: |                            |    |    |   |   |
|                    | Liczba głosujących         | 11 |    |   |   |
|                    | Suma głosów „za”           |    | 11 |   |   |
|                    | Suma głosów „przeciw”      |    |    | 0 |   |
|                    | Suma głosów „wstrzymujący” |    |    |   | 0 |

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 35/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację anteny zbiorczej w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025 została podjęta.

**9. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 36/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację domofonów w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.**

Pytań nie było, zatem 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      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.                 | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10.                | Tomasz Zając               | 1        | 1        |               |                  |
| 11.                | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        | 1        |               |                  |
| Wyniki głosowania: |                            |          |          |               |                  |
|                    | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|                    | Suma głosów „za”           |          | 11       |               |                  |
|                    | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 0             |                  |
|                    | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 0                |



Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 36/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację domofonów w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025 została podjęta.

**10. Dyskusja i ew. podjęcie Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 37/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni w roku 2025.**

P. Tomasz Zając zapytał czy firma, która zajmuje się terenami zielonymi wystąpiła o zmianę kwoty umowy.

Gł. Księgowy odparł, że w planie finansowym, w pozycji "koszty eksploatacji i utrzymania terenów wspólnych" jest założony trzyprocentowy wzrost.

Następnie omówił krótko sprawę podatków.

W związku z brakiem pytań Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

| Nr  | Członkowie RN              | Głosował | Głosy Za | Głosy przeciw | Wstrzymujący Się |
|-----|----------------------------|----------|----------|---------------|------------------|
| 1.  | Anna Dzitkowska            | 1        | 1        | 1             |                  |
| 2.  | Marta Jeżykowska           | 1        | 1        | 1             |                  |
| 3.  | Renata Ohde                | 1        | 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      | 1        | 1        |               |                  |
| 9.  | Joanna Wosińska            | 1        | 1        |               |                  |
| 10. | Tomasz Zając               | 1        | 1        |               |                  |
| 11. | Piotr Żeleszkiewicz        | 1        | 1        | 1             |                  |
|     | Wyniki głosowania:         |          |          |               |                  |
|     | Liczba głosujących         | 11       |          |               |                  |
|     | Suma głosów „za”           |          | 7        |               |                  |
|     | Suma głosów „przeciw”      |          |          | 4             |                  |
|     | Suma głosów „wstrzymujący” |          |          |               | 0                |

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 37/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni w roku 2025 została podjęta.

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

Od listopada zaczyna pracę nowa administratorka P. Iwona Kamińska. W październiku obowiązki administratora przejma pracownicy Działu Technicznego, natomiast P. Tomasz Ajmocki - dotychczasowy administrator będzie szkolił nową pracownicę.

W drugiej połowie marca rozpocznie się lustracja. Tym razem obejmie czteroletni okres tj. lata 2021-2024.

Zarząd przygotowuje dokumenty do odwołania się od decyzji w sprawie podniesienia opłaty za użytkowanie wieczyste działki 22/6 na której znajdują się garaże.

Prezes deklaruje pomoc właścicielom garaży, którzy mają wyodrębnioną własność i też otrzymali decyzje podnoszące opłaty.

Jeszcze w tym roku Prezes chciałby spotkać się z Radą Nadzorczą w celu omówienia spraw nieujętych w regulaminach. Przede wszystkim należy uregulować sprawę garaży i partycypację "garażowiczów" w kosztach działalności Spółdzielni. Rozliczanie garaży nie jest ujęte w Regulaminie GZM.

Ponadto Prezes poruszył sprawę służebności na dwóch działkach, na których STOEN chce położyć kable. Służebność wyceniona została na ok 100 tys. łącznie, z czego dla budynku Czerniakowska 52, który stoi na jednej z działek będzie ok 77 tys., a pozostała kwota zasili fundusz terenów wspólnych.

W przyszłym tygodniu planowane jest spotkanie z mieszkańcami, którzy mają udział w nieruchomości (wyodrębniona własność).

Kolejną sprawą, którą poruszył Prezes jest propozycja Prezesa Spółdzielni Energetyka dot. opuszczenia przez pracowników naszej Spółdzielni pomieszczeń biurowych. Mimo wygranych w sądzie spraw, Spółdzielnia Energetyka jest skłonna zapłacić za opuszczenie pomieszczeń.

SBM "Pod Kopcem" korzysta z pomieszczeń biurowych na mocy uchwały Energetyki, w której mowa jest o udostępnieniu pomieszczeń biurowych, co nie oznacza przeniesienia własności.

Można się dalej sądzić i przedłużać sprawę lub przystać na propozycję Energetyki, która wskazuje, że nasze biura mogłyby się przenieść do pawilonu przy Czerniakowskiej 58. Dla naszej Spółdzielni oznaczałoby to konieczność wypowiedzenia umów najmu co spowodowałoby utratę dochodów, a także wzrost kwoty za wieczyste użytkowanie.

Prezes stwierdził, że przedłużanie sprawy może doprowadzić do uzyskania przez Energetykę nakazu opuszczenia lokalu.

P. Joanna Wosińska stwierdziła, że budynek mieszkalny z pomieszczeniami biurowymi postawiony przy ul. Bartyckiej rozwiązałby sprawę siedziby Spółdzielni.

Prezes stwierdził, że Zarząd ma świadomość tego, że sprawy nadmiernie przeciągać nie należy, ale bez konkretnych propozycji ze strony Energetyki trudno się przymierzyć do jakiegokolwiek decyzji.

W dalszej części dyskusji padały różne propozycje rozwiązania sprawy, większość uwzględniała opcję czasowego przeniesienia biura.

Jedną z propozycji Prezesa było przeniesienie się do pomieszczeń obecnie wynajmowanych przez firmę Koziej, a po wybudowaniu budynku przy Zwierzynieckiej 8 B powrót. Utratę dochodów z tyt. wypowiedzenia umowy najmu miałyby pokryć Energetyka.



O godz. 20:55 P. Tomasz Zając opuścił posiedzenie.

Następnie Prezes omówił sprawę działek, które są w wieczystym użytkowaniu.

Stwierdził, że obecnie czynione są próby podziału terenu, na którym stoi budynek przy Podchorążych 8. Działka jest w użytkowaniu Spółdzielni, ale budynek do niej nie należy, co jest przeszkodą w uwłaszczeniu się na niej.

Prawdopodobnie jeszcze w tym roku Zarząd wystąpi o podział tej działki.

Wspomniał też o rosnących kosztach co może wymusić konieczność postawienia budynku mieszkalnego. Najbardziej dogodnym miejscem jest działka przy ul. Bartyckiej (obecnie parking).

Następnie omówił możliwości finansowania, a także zabezpieczenia się przed utratą wpływu na ten budynek.

P. Joanna Wosińska zapytała czy kto zgłaszał, że z bud. przy Zwierzynieckiej 9 ktoś rzucał na zaparkowane tam samochody owoce. Zapytała również czy pracownicy terenowi tego nie zauważyli. Sąsiadka zgłosiła sprawę Dzielnicowemu, ale nikt się tym nie zajął.

Prezes stwierdził, że nikt nic takiego nie zgłaszał, natomiast pracownicy terenowi zapewne posprząтали i też nic nie zgłaszali.

Następnie P. Joanna Wosińska zapytała, dlaczego zostały ścięte dwa drzewa, a miało być ścięte jedno i czy były one ujęte w ostatniej opinii dendrologa.

Prezes odpowiedział, że na ścięcie obu drzew było pozwolenie z urzędu sprzed oględzin i ekspertyzy dendrologa.

P. Joanna Wosińska stwierdziła, że może warto ratować drzewa zamiast je wycinać.

Prezes odpowiedział że gdyby komuś coś się stało z powodu spadających gałęzi lub przewrócenia się drzewa to odpowiadałby Zarząd, a nie ci, którzy protestują przeciwko wycince. Stwierdził, że dla Zarządu najważniejsze jest bezpieczeństwo ludzi, a ew. środki zaradcze mające ratować drzewa są kosztowne i mogą nie przynieść spodziewanych efektów.

P. Elżbieta Rybus przypomniała sprawę topól rosnących przy szkole. Dwuletnia batalia zakończyła się mimo protestów wycinką. Lipy przytłumione topolami wyprostowały się i zostały zasadzone nowe drzewa. Po przejściu nawałnicy, która powyrywała niższe i młodsze drzewa, co którzy tak protestowali przeciwko wycince stwierdzili, że to była bardzo dobra decyzja.

P. Joanna Wosińska stwierdziła, że część nowych drzew uschła.

Prezes odparł, że drzewa miały gwarancje i zostały wymienione przez firmę, która je sadziła. Zauważył, że gleba na osiedlu nie jest zbyt dobra, a niektóre gatunki przyjmują się słabiej.

Przewodniczący zaproponował zakończenie tematu drzew i przejście do osiągnięć Komisji Statutowej.

P. Marta Jeżykowska, Przewodnicząca komisji stwierdziła, że prace nad projektami zmian zostały zakończone a Rady Domowe otrzymały odpowiedzi na swoje pisma.

13 listopada planowane jest spotkanie z mieszkańcami w celu wyjaśnienia zmian w Statucie, a 30 listopada odbędzie się Walne Zgromadzenie poświęcone tym zmianom.

P. Elżbieta Rybus zaproponowała, co zostało wcześniej uzgodnione w Komisji, żeby zaproszenie na spotkanie zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w każdym budynku

## 12. Sprawy bieżące.

Sprawy bieżące zostały omówione w punkcie sprawozdania Zarządu powyżej.

Na tym o 21:25 Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
Elżbieta Rybus

  
Leszek Perliński

### Załączniki

1. Lista obecności.
2. Protokół z posiedzenia RN z dnia 11 września 2024.
3. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 30/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo – finansowego remontów na rok 2024 (aktualizacja Planu)
4. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 31/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury przetargowej i zlecenie robót w trybie zamówienia z wolnej ręki w zadaniu: Usunięcie elementów azbestowych i zamknięcie zsyków w budynku Zwierzyniecka 9
5. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 32/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego SBM „Pod Kopcem” na rok 2025 r.
6. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 33/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty na fundusz remontowy w budynku Czerniakowska 54
7. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 34/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.
8. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 35/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację anteny zbiorczej w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.
9. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 36/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za konserwację domofonów w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” w roku 2025.
10. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 37/2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni w roku 2025.
11. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 12 września do 14 października 2024 r.



**LISTA OBECNOŚCI**  
**na posiedzeniu Rady Nadzorczej**  
**SBM „Pod Kopcem” w dniu 16 października 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 ..... *M. 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*