

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 42/2025
z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie
źródła tworzenia Funduszu Remontowego w budynku Zwierzyniecka 9

Działając na podstawie §1 ust. 1 pkt 3 *Regulaminu tworzenia i rozliczania funduszu remontowego w SBM „Pod Kopcem” w Warszawie* Rada Nadzorcza SBM „Pod Kopcem” uchwala, co następuje:



§ 1

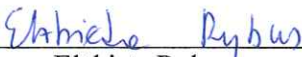
1. Ustala się przekazanie do funduszu remontowego budynku Zwierzyniecka 9 w Warszawie wszystkich wpływów pochodzących z dzierżawy dachu w ww. budynku pod stacją bazową sieci PLAY pomniejszonych o należny podatek CIT i inne opłaty publicznoprawne wynikające z dzierżawy.
2. Za przychody z dzierżawy nie uważa się kwot refakturowanych dzierżawcy za zużycie energii elektrycznej potrzebnej do działania stacji.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia
2. Wykonanie uchwały poleca się Zarządowi Spółdzielni

Obecnych podczas głosowania było 9 członków Rady Nadzorczej przy statutowej liczbie 11 członków, tejże Rady. Za uchwałę w głosowaniu jawnym oddano 9 głosów, głosów przeciwnych i wstrzymujących nie było.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Elżbieta Rybus

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Leszek Perliński

Załączniki:

1. Wniosek Zarządu

WNIOSEK ZARZĄDU SBM „POD KOPCEM” NR 1/01/2025

Zarząd SBM „Pod Kopcem” przedkłada Radzie Nadzorczej projekt uchwały ws. źródła tworzenia Fundusz Remontowego w budynku Zwierzyniecka 9

Uzasadnienie

Na bloku przy ul. Zwierzynieckiej 9 została zamontowana w ub. soku stacja sieci Play. Dzierżawca dachu płaci Spółdzielni czynsz z tytułu dzierżawy. Rada Domowa budynku wnioskuję, by czynsz ten zasilał fundusz remontowy budynku (a nie jak zazwyczaj – był traktowanych jako przychód budynku). Zarząd konsultował z radcą prawnym Spółdzielni prawne możliwości takiego przesunięcia środków. Mec. Wociór nie widzi przeciwwskazań.

Przedłożona uchwała jest potrzebna, by Dział Księgowości miał podstawę do księgowania środków zgodnie z wnioskiem Rady Domowej.

/-/ Paweł Sawicki, Prezes Zarządu

/-/ Monika Strzelecka, Członek Zarządu

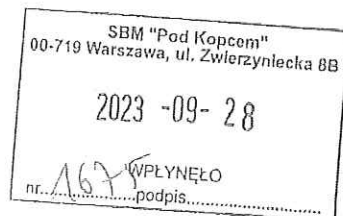
Załączniki:

1. Wniosek Rady Domowej

Warszawa 27.09.2023

Rada Domowa

Zwierzyniecka 9



Do

Prezesa Zarządu

SMB „Pod Kopcem”

Dot. instalacji stacji bazowej PLAY

Rada Domowa jest zainteresowana montażem stacji bazowej na dachu naszego budynku pod następującymi warunkami:

- wprowadzenia do umowy wszystkich sugestii zawartych w załączniku,
- cały dochód z najmu zasila fundusz remontowy naszego budynku,
- każdorazowa zmiana treści umowy z operatorem wymaga przedłożenia przez Zarząd SBM „Pod Kopcem” w/w projektu Radzie Domowej do zaopiniowania.

Rada Domowa

2 up. Kucyk / Decyzja
Kucyk Brzuch

ZAŁĄCZNIK – wskazówki sugerowane przez portal www.uptrend.com.pl/

Dla podobnych lokalizacji na terenie Warszawy zwykle sugerujemy stawki z przedziału : 4700-5200 złotych miesięcznie (przedział umiarkowany).

Jeżeli z propozycją najmu zgłosił się operator Play lub którykolwiek ze spółek z grupy Cellnex (dla których obecnie pracuje Play/P4) , radzimy dodatkowo zwrócić uwagę na kwestie podnajmu opisane w naszym najnowszym artykule. Podobnie dla operatorów: Orange/T-mobile.

Co, między innymi, sugerujemy negocjować:

1. Przedmiot najmu : wymagać projektu wstępnego konstrukcji i instalacji jako załącznika do umowy (nie "udostępniania")
2. Wymagać wizualizacji konstrukcji i instalacji jako załącznika do umowy
3. Wymagać usunięcia automatyzmu przedłużenia umowy - czas określony 10 lat i to oni zwracają się z prośbą o przedłużenie
4. Wymagać ograniczenia podnajmu : "inni użytkownicy i przyznane im zakresy częstotliwości" to nic innego jak zaproszenie do podnajmu. Polecamy : <http://www.uptrend.com.pl/podnajemcy-a-kwota-czynszu>
5. Wymagać wprowadzenia do umowy : "przejęcie przedmiotu najmu nastąpi nie później niż..... ". Pozwoli to na bezkosztowe wycofanie się z umowy w przypadku wystąpienia długotrwałych protestów, często szkodliwych dla wspólnot. Jednocześnie, wspólnota będzie wiedziała kiedy można spodziewać się pierwszej wpłaty na konto.
6. Czynsz płatny co miesiąc a nie co kwartał.
7. Ograniczyć prawo do modernizacji a w szczególności konstrukcji - wymiana konstrukcji to znaczna uciążliwość dla wspólnoty- wymagać przedstawiania zakresu modernizacji i pisemnej zgody na przeprowadzenie takiej.
8. Można próbować negocjować opłatę wstępną np. 1...3 X czynsz (pozwoli na pokrycie wydatków np. na obsługę prawną umowy czy przekonanie członków wspólnoty).

Sugerujemy w negocjacjach zastosować model : stawka podstawowa (np. 4600) za jednego operatora + 1500 za każdego kolejnego (podnajemcę).

Brak dedykowanych dla tego obszaru stacji bazowych może sugerować, że w przeszłości były problemy z pozyskaniem tam lokalizacji. Gęstość zabudowy wskazuje na konieczność pozyskania takiej lokalizacji dla zapewnienia dostępu do usług na odpowiednim poziomie jakościowym, a w szczególności do b. krótkozasięgowych usług 4 i 5G (częstotliwości 2100, 2600 czy wkrótce 3,6-3,7 Ghz).