

**Protokół nr 1/2025 z dnia 26.02.2025 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. Anna Dzitkowska i P. Renata Ohde - nieobecności usprawiedliwione.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN z dnia 04 grudnia 2024.
3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały nr 42/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie źródła tworzenia Funduszu Remontowego w budynku Zwierzyniecka 9.
4. Dyskusja i ew. akceptacja wniosku firmy AMS S.A. z dn. 17 stycznia 2025
5. Dyskusja i ew. akceptacja wniosku firmy Żabka Polska Sp. z o.o. z dn. 24 stycznia 2025
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od poprzedniego posiedzenia RN.
7. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały nr 43/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. dot. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.
8. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały nr 44/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. dot. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.
9. Sprawy różne.

1. Przyjęcie porządku obrad.

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

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Sie
1.	Anna Dzitkowska	-			
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	-			
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	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 04 grudnia 2024.

P. Piotr Żeleszkiewicz zgłosił błędy w podsumowaniu wyników dwóch głosowań.

Po wprowadzeniu poprawek Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Anna Dzitkowska	-			
2.	Marta Jeżykowska	1			1
3.	Renata Ohde	-			
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	9			
	Suma głosów „za”		7		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				2

Protokół z posiedzenia RN z dnia 04 grudnia 2024 r. został zatwierdzony.

3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały nr 42/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie źródła tworzenia Funduszu Remontowego w budynku Zwierzyniecka 9.

Głos zabrał Prezes, stwierdzając, że Rada Domowa Bud. Zwierzyniecka 9 złożyła wniosek o zasilanie przychodami z dzierżawy dachu przez firmę Play funduszu remontowego. Zazwyczaj tego rodzaju przychody są traktowane jako przychód budynku.

Konsultacje Zarządu z Gł. Księgowym i mecenasem wykazały, że nie ma przeszkód, żeby zastosować takie rozwiązanie.

Wspomniał, że w związku z niedoborem w tym budynku na GZM, Zarząd zaproponował żeby część przychodów przekierować na jego pokrycie na co Rada Domowa nie wyraziła zgody. Niedoszacowanie GZM-u wynika z obciążenia opłatą przekształceniową, która nie została przewidziana. Prawomocne postanowienie Sądu w sprawie przeszacowania działki pod budynkiem w 2018 r. zostało wydane dopiero teraz, co dało podstawę do rozliczenia.

Następnie Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Anna Dzitkowska	-			
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	-			
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	9			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Uchwała nr 42/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie źródła tworzenia Funduszu Remontowego w budynku Zwierzyniecka 9 została podjęta.

4. Dyskusja i ew. akceptacja wniosku firmy AMS S.A. z dn. 17 stycznia 2025

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza otrzymała pismo firmy AMS w sprawie wynajmu terenu pod nośnik reklamowy i poprosił Prezesa o kilka słów na ten temat.

Prezes odparł, że właściwie wszystko zostało zawarte we wniosku, natomiast stawka czynszu może być negocjowana po rekomendacji Rady Nadzorczej. Zaproponowana przez firmę lokalizacja nośnika (wizualizacja dołączona do pisma) też wg Prezesa powinna być skorygowana.

Przewodniczący zamknął dyskusję i zaproponował przegłosowanie rekomendacji.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Anna Dzitkowska	-			
2.	Marta Jeżykowska	1		1	
3.	Renata Ohde	-			
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	9			
	Suma głosów „za”		7		
	Suma głosów „przeciw”			2	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Rada Nadzorcza pozytywnie rekomenduje wniosek firmy AMS S.A.

5. Dyskusja i ew. akceptacja wniosku firmy Żabka Polska Sp. z o.o. z dn. 24 stycznia 2025.

Prezes stwierdził, że wniosek w sprawie podnajmu części pomieszczeń Żabki jest zgodny z zapisami umowy najmu. Umowa zezwala na podnajem, jednak wymagana jest zgoda Spółdzielni.

Zaznaczył, że ponieważ Żabka płaci za całą powierzchnię, dla Spółdzielni skutki finansowe będą zerowe.

P. Joanna Wosińska zadała pytanie dot. zamkniętej lodziarni.

Prezes oświadczył, że firma regularnie płaci za wynajęty lokal.

Następnie Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie podnajmu części lokalu zajmowanego przez Żabkę.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Anna Dzitkowska	-			
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	-			
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	9			
	Suma głosów „za”		9		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący”				0

Rada Nadzorcza zaakceptowała wniosek Żabki w sprawie podnajmu części wynajmowanego lokalu.

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 3 grudnia 2024 do 17 lutego 2025 r.

P. Elżbieta Rybus zapytała czy ramiona szlabanu od strony ul. Bartyckiej zostaną wymienione. Prezes odpowiedział, że jest to zaplanowane w bliskim czasie.

Przy okazji wspomniał o ew. zmianach w systemie parkowania, co ma wyeliminować a przynajmniej zmniejszyć problem z bezumownym korzystaniem z parkingów.

Następnie Prezes poruszył sprawę siedziby Spółdzielni.

Stwierdził, że do dnia dzisiejszego MSM "Energetyka" nie zajęła stanowiska w tej sprawie.

Następnie poruszył sprawę zmian kadrowych w Dziale Księgowości. Na emeryturę odchodzi osoba, która zajmuje się czynszami, jednak po krótkiej przerwie wraca.

P. Elżbieta Rybus odniosła się do punktu 2.1. Sprawozdania stwierdzając, że dwuosobowa obsada księgowości to stanowczo za mało.

Zwróciła też uwagę na fakt, że schemat organizacyjny Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza nie zareagowała, kiedy windykacja została przejęta przez księgowość, ponieważ dane, które były wykorzystywane do tych celów pochodziły z księgowości.

Wg. P. Elżbiety Rybus powinna być zatrudniona osoba wspomagająca Gł. Księgowego, a w razie potrzeby będąca w stanie go zastąpić.

Gł. Księgowy odparł, że obecnie jest wdrażany nowy program, który umożliwi pracownikom Działu Technicznego i Administracji wprowadzanie danych z faktur.

Przykładowo, w przypadku faktur kosztowych, wprowadzone dane zostaną automatycznie rozksięgowane na poszczególne budynki.

Sprzedaż zostanie zintegrowana z Księgą Główną co pozwoli uniknąć dodatkowego "wklepywania" i sprawdzania.

Podkreślił, że system raz "nauczony" będzie robił automatycznie pewne czynności, które dotychczas robione były w arkuszu kalkulacyjnym i dopiero księgowane.

P. Elżbieta Rybus, stwierdziła, że powierzenie pewnych czynności pracownikom np. Działu Technicznego może spowodować totalny bałagan.

Gł. Księgowy odparł, że każda faktura będzie pilnowana przez Dział Księgowości i ostateczne zatwierdzenie (np. rodzaju kosztu) dokonywane będzie przez księgowość.

P. Tomasz Zajac zapytał czy Komisja Rewizyjna może umówić się na prezentację nowego programu.

Gł. Księgowy odpowiedział, że nie ma przeszkód, ale na razie jeszcze trwa wdrażanie.

Prezes powiedział, że projekt nowego schematu organizacyjnego zostanie niebawem Radzie przedstawiony. Głównym powodem zmian jest zlecenie firmom zewnętrznym sprzątanie w niektórych budynkach oraz zajmowanie się terenami wspólnymi.

Przewodniczący w podsumowaniu stwierdził, że trzeba poczekać na pełne wdrożenie nowego systemu i wtedy zastanawiać się nad zmianami kadrowymi.

Następnie wspomniał o umowie Administratorki, z którą, po okresie próbnym Zarząd zawarł umowę na czas nieokreślony.

Prezes dodał, że Administratorka jest pozytywnie oceniana przez mieszkańców, a także przez Zarząd.

Po rozliczeniu mediów (ciepła i zimna woda) większość mieszkańców dostanie zwroty nadpłat.

P. Elżbieta Rybus zapytała o termin sporządzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat.

Gł. Księgowy odpowiedział, że będą gotowe do 15 marca, a do końca marca zostaną podpisane, zgodnie z przepisami, przez Zarząd.

Prezes poruszył sprawę dwóch lokali do wynajęcia. Zarząd zdecydował, że nie będą w nich przeprowadzane remonty i zostaną wystawione na przetarg w takim stanie w jakim są. Na ogłoszone przetargi nie wpłynęła żadna oferta.

Następnie wyjaśnił czym była podyktowana data zwołania Walnego Zgromadzenia na dzień 24 maja 2025 r.

Ponieważ dwa następne punkty posiedzenia dotyczą Prezesa, Przewodniczący poprosił go o przedstawienie wniosków.

7. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały nr 43/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. dot. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

Prezes powiedział, że pierwszy wniosek dotyczy Uchwały nr 55/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r., kiedy to Rada Nadzorcza podjęła decyzję o corocznej korekcie wynagrodzenia o wskaźnik inflacji.

Drugi wniosek dotyczy dodatkowego elementu wynagrodzenia jaka byłaby premia powiązana z wynikiem na działalności gospodarczej. Zwrócił uwagę na fakt, że podlegli pracownicy mogą otrzymywać przyznawane przez Zarząd premie za zaangażowanie, pracownicy księgowości tzw. bilansówkę, a Prezes takiej możliwości nie ma. Podkreślił, że we wniosku nie ma wskazania ani wysokości, ani metody wyliczania premii.

Premia miałyby być przyznawana po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego.

Następnie na pytania P. Katarzyny Tomaszewskiej dotyczące składników wynagrodzenia Prezesa odpowiadał Przewodniczący.

Ponadto omówiono różne warianty z uwzględnieniem wysokości ew. premii, która byłaby pochodną wzrostu na działalności gospodarczej.

P. Tomasz Zając poruszył sprawę zmian w Statucie zaleconych w protokole polutracyjnym.

Prezes odparł, że na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie będzie wniosków w tej sprawie. Dodał, że w marcu zaczyna się kolejna lustracja, której wyniki będą dopiero w czerwcu i być może nowe zalecenia co do zmian w Statucie.

Po wyczerpaniu dyskusji Prezes opuścił posiedzenie.

P. Marta Jeżykowska i P. Elżbieta Rybus złożyły wniosek o utajnienie dalszej części posiedzenia.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy Za	Głosy przeciw	Wstrzymujący Się
1.	Anna Dzitkowska	-			
2.	Marta Jeżykowska	1	1		
3.	Renata Ohde	-			
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	9			

Suma głosów „za”	9		
Suma głosów „przeciw”		0	
Suma głosów „wstrzymujący”			0

Wniosek w sprawie utajnienia dalszej części posiedzenia został zaakceptowany.

Uchwała nr 43/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

Wyniki głosowania:

Liczba głosujących	9		
Suma głosów „za”	5		
Suma głosów „przeciw”		1	
Suma głosów „wstrzymujący”			3

Uchwała nr 43/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem” została podjęta.

8. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały nr 44/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. dot. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

Wyniki głosowania:

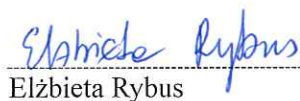
Liczba głosujących	9		
Suma głosów „za”	5		
Suma głosów „przeciw”		3	
Suma głosów „wstrzymujący”			1

Uchwała nr 44/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem” została podjęta.

Po głosowaniu, o godz. 21:26 Przewodniczący zakończył posiedzenie.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Elżbieta Rybus


Leszek Perliński

Załączniki

1. Lista obecności.
2. Protokół z posiedzenia RN z dnia 04 grudnia 2024.
3. Uchwała nr 42/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie źródła tworzenia Funduszu Remontowego w budynku Zwierzyniecka 9.
4. Wniosek firmy AMS .A. z dn. 17 stycznia 2025
5. Wniosek firmy Żabka Polska Sp. z o.o. z dn. 24 stycznia 2025
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 3 grudnia 2024 do 17 lutego 2025 r.
7. Uchwała nr 43/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. dot. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.
8. Uchwała nr 44/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. dot. zmiany uchwały nr 67/2018 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” w Warszawie z dnia 21 lutego 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

LISTA OBECNOŚCI

na posiedzeniu Rady Nadzorczej

SBM „Pod Kopcem” w dniu 26 lutego 2025

Rada Nadzorcza

1. Anna Dzitkowska NB USPR
2. Marta Jeżykowska 
3. Renata Ohde NB USPR
4. Anna Orzel 
5. 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 Zając Tomasz
11. Piotr Żeleszkiewicz 

Członkowie Zarządu

1. Paweł Sawicki 
2. Monika Strzelecka NB USPR

Zaproszeni

1. Marek Sidorcuk 