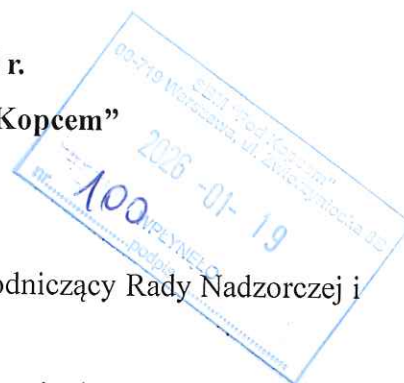


**Protokół nr 1/2025 z dnia 19.11.2025 r.
z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem”**



Posiedzenie otworzył o godz. 19:00 p. Radosław Krąpiec, Przewodniczący Rady Nadzorczej i poprowadził obrady zgodnie z przyjętym porządkiem.

W posiedzeniu brali udział wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu oraz w początkowej części P. Marek Sidorczyk, Główny Księgowy.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Dyskusja i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury konkursu ofert i zlecenie w trybie zamówienia z wolnej ręki uruchomienia usługi internetowo odczytowej wodomierzy w zasobach SBM „Pod Kopcem” (materiały w załączniku).
3. Informacja Zarządu na temat dostępnych opcji uszczelnienia systemu parkingów rotacyjnych. Dyskusja na wyżej wymieniony temat.
4. Sprawy bieżące.

1. Przyjęcie porządku obrad.

Uwag do porządku obrad nie było, Przewodniczący zarządził głosowanie.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
1.	Cieśliński Wiesław	1	1		
2.	Dzitkowska Anna	1	1		
3.	Koluch Piotr	1	1		
4.	Krąpiec Radosław	1	1		

5.	Olejniki- Uszyńska Anna	1	1		
6.	Pieczkiolan Dorota	1	1		
7.	Prophete- Steinhagen Ewa	-	-		
8.	Romaszewska- Rosiak Katarzyna	1	1		
9.	Siembora Paweł	1	1		
10	Toborek Małgorzata	1	1		
11.	Tomaszewska Katarzyna	1	1		
	Wyniki głosowania				
	Liczba głosujących	10			
	Suma głosów „za”		10		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący się”				0

Porządek obrad został przyjęty.

2. Dyskusja i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury konkursu ofert i zlecenie w trybie zamówienia z wolnej ręki uruchomienia usługi internetowo - odczytowej wodomierzy w zasobach SBM „Pod Kopcem” (materiały w załączniku).

Pan Paweł Sawicki, Prezes Spółdzielni poinformował, że firma Techem zamontowała wodomierze i zajmuje się ich odczytami. Odczyty są usługą płatną i wykonywane są dwa razy w roku. Wszystkie odczyty są radiowe - specjalne urządzenia agregują dane, przekazują do firmy, która je nam przesyła w formie pliku. Wczytujemy je do systemu i rozliczamy wodę.

Firma Techem złożyła ofertę na dostęp do portalu umożliwiającego sprawdzenie odczytu każdego wodomierza co 2 tygodnie. Pozwalałoby to na niezależność od Techem (nie ma zleceń na przesłanie plików).

P. Marek Sidorczuk, Główny Księgowy, opowiedział o odczytach zrealizowanych w 2025 roku i ich koszcie.

Odczyty są niezbędne każdorazowo przy rozliczaniu wody i sprzedaży nieruchomości.

Proponowane przez Techem rozwiązanie w tym zakresie jest dla Spółdzielni wygodne – będzie można od razu rozliczyć sprzedającego według ostatniego odczytu licznika.

Dodatkowo ustawodawca zapowiada w rozporządzeniu, że rozliczenia będą konieczne do przeprowadzenia co miesiąc, a nie tak jak w tej chwili co pół roku.

Porównanie dotychczasowych i ewentualnych kosztów zostało przedstawione w materiałach.

P. Paweł Siembora, członek Rady Nadzorczej zapytał, dlaczego nie jest przeprowadzany konkurs. Nawiązała się dyskusja w tym temacie.

Pan Prezes poinformował, że to jest infrastruktura należąca do obecnie obsługującej nas firmy, mają swoje oprogramowanie, urządzenia, nakładki radiowe i na ten moment nie jest pewne, czy znajdzie się firma, która podejmie się takiego zlecenia a Techem wyrazi na to zgodę.

Według p. Piotra Kolucha, członka RN firma ta nie ma monopolu na szczytywanie liczników i można rozpiścić konkurs, żeby sprawdzić, jakie ceny są na rynku. Według niego Techem nie ma prawa powiedzieć, że nas nie dopuszcza do swojej infrastruktury.

P. Główny Księgowy wytłumaczył, że nakładki radiowe są własnością Spółdzielni, a urządzenia odbierające są własnością Techemu. Problemem nie będzie udostępnienie, ale ich szczytanie.

P. Wiesław Cieśliński, członek Rady przypomniał, że od strony technicznej wygląda to tak, że wodomierz działa 5, a nakładka radiowa 10 lat - można ją wykorzystać podwójnie. Będzie wymiana liczników, ale nakładki radiowe zostaną. Zaproponował też, żeby zaprosić Techem na negocjacje.

Pan Główny Księgowy poinformował, że pod koniec przyszłego roku będziemy wymieniać liczniki i ogłosimy konkurs na obsługę spełniającą wymagania, pobieranie i odczyt danych.

Pan Prezes podkreślił, że propozycja Techem jest usprawnieniem naszego działania za niewielką dopłatą.

P. Radosław Krąpiec zarządził głosowanie nad projektem Uchwały numer 1/2025 z dnia 19 listopada 2025 r. w sprawie: wyrażenia zgody na odstąpienie od procedury konkursu ofert i

zlecenie w trybie zamówienia z wolnej ręki uruchomienia usługi internetowo odczytowej wodomierzy w zasobach SBM „Pod Kopcem”.

Wyniki głosowania:

Nr	Członkowie RN	Głosował	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
1.	Cieślicki Wiesław	1	1		
2.	Dzitkowska Anna	1	1		
3.	Koluch Piotr	1	1		
4.	Krąpiec Radosław	1	1		
5.	Olejniki- Uszyńska Anna	1	1		
6.	Pieczykolan Dorota	1	1		
7.	Prophete- Steinhagen Ewa	1	1		
8.	Romaszewska- Rosiak Katarzyna	1	1		
9.	Siembora Paweł	1	1		
10	Toborek Małgorzata	1	1		
11.	Tomaszewska Katarzyna	1	1		
	Wyniki głosowania				
	Liczba głosujących	11			
	Suma głosów „za”		11		
	Suma głosów „przeciw”			0	
	Suma głosów „wstrzymujący się”				0

Ad.1 Szybkie wprowadzenie organizacji ruchu – wymagana byłaby uchwała Zarządu zatwierdzająca organizację ruchu oraz uchwała Rady Nadzorczej zmieniająca regulaminy. Niskie koszty – jedynie zamówienie i ustawienie znaków.

Policja i straż miejska może narzucić mandaty, ale również każdy obywatel może zrobić zdjęcie nielegalnie stojącego samochodu i wysłać je wraz z dokładnym opisem miejsca i sytuacji w aplikacji mobilnej 19115.

Minus – czas reakcji policji lub straży miejskiej.

Ad. 2 Rozwiązanie wiąże się z kosztami oraz pojawia się konflikt - jeśli jest organizacja ruchu, nie ma możliwości wjazdu na chwilę.

Omówiono również możliwe rozwiązania w przypadku rodzin, osób odwiedzających itp. Przeprowadzono dyskusję na ten temat.

Padły propozycje takie, jak: jednorazowa przepustka oraz hybryda proponowanych rozwiązań, tj. szlaban sczytujący tablicę i parkometry. Auto ze zgłoszoną tablicą wjeżdża, natomiast jeśli ktoś potrzebuje wjechać na chwilę, dajemy mu 15-20 minut gratis, a za pozostały czas należy zapłacić. Wyjazd byłby niemożliwy z terenu bez uiszczenia opłaty.

P. Katarzyna Tomaszewska, członkini RN zapytała o parkingi na ulicy Zwierzyniecką 9 i 11. Padła propozycja, aby osoby chcące tam parkować podpisały umowę na parking rotacyjny i wtedy zostaną wciągnięte do systemu.

Pan Prezes zaproponował, aby każde mieszkanie miało prawo zarejestrować jeden pojazd i żeby koszty parkingów rozbić na wszystkie lokale - po wyliczeniach 25 zł na miesiąc.

Zebrani zauważyli, że to bardzo dużo, propozycja nie spotkała się z aprobatą.

Paweł Sawicki wytłumaczył również, że największa część kosztów parkingów to użytkowanie wieczyste, przy czym najdroższa działka to parking przy Bartyckiej.

Omówiono pokrótce kwestie możliwości zmniejszenia tych opłat poprzez np. budowę budynku wielorodzinnego.

P. Piotr Koluch zapytał o możliwy termin, w którym Zarząd przedstawi koszt systemu czytania tablic i ustawienia parkometrów.

Pan Prezes oszacował czas, biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia analizy i zmian w regulaminie parkowania.

Na pytanie p. Radosława Krąpca, czy wprowadzenie organizacji ruchu wyklucza późniejsze zmiany w systemie parkowania, Pan Prezes odpowiedział, że można wycofać się z tego rozwiązania w każdej chwili.

P. Katarzyna Tomaszewska zwróciła uwagę na fakt, że obecne identyfikatory nie zawierają żadnych znaczków homologacyjnych i łatwo je podrobić.

P. Radosław Krąpiec wskazał, że mamy 342 miejsca parkingowe, 444 umowy, brakuje 102 miejsc.

Pan Prezes dodał, że mamy około 50 aut parkujących nielegalnie oraz dodatkowo ok. 30 miejsc przy ul. Bartyckiej.

P. Radosław Krąpiec poprosił, aby zadać prawnikowi następujące pytania:

1. Czy musimy zmienić regulamin, jeśli chcemy wprowadzić organizację ruchu?
2. Jeżeli zmiana jest konieczna, czy wystarczy dopisać jeden paragraf regulaminu?

Regulamin zmienimy, kiedy wybierzemy docelowy system parkowania obowiązujący na osiedlu.

Pan Prezes przypomniał, że w obecnym regulaminie parkingu jest zapis o karze za bezprawne parkowanie, który należy zmienić oraz ewentualnie rozszerzyć regulamin o wzór nowego identyfikatora (lub zatwierdzić aneksem).

Dorzucił, że organizację ruchu zatwierdza Zarząd, regulamin parkowania zatwierdza Rada Nadzorcza.

Podsumowując, w pierwszej kolejności wprowadzamy pkt 1, czyli organizacja ruchu. Równocześnie sprawdzamy możliwość realizacji poszczególnych rozwiązań, m.in. szlabany szczytujące tablice i zamykające się po jednym samochodzie plus parkometry. System docelowy nie został określony.

Należące do Spółdzielni miejsca parkingowe na ul. Zwierzynieckiej, na wysokości budynków 9 i 11, wciągamy do systemów rotacyjnych, a mieszkańcy, którzy będą chcieli na nich parkować, będą zobowiązani podpisać umowy na parking rotacyjny. W tej części będą obowiązywać wyłącznie parkometry bez szlabanów.

P. Wiesław Cieśliński dodał, że organizacja ruchu z pkt 1 jest do szybkiego wprowadzenia niskim kosztem oraz można się z niej wycofać w każdej chwili. Należy poinformować mieszkańców o stworzonej strefie parkowania.

Pan Prezes zauważył, że mieszkańcom należy dać czas na zapoznanie się z zasadami nowego systemu, wymiana identyfikatorów również wymaga czasu. Sam montaż znaków pójdzie szybko.

P. Piotr Koluch zaproponował 2 tygodnie.

Następnie omówiono obecne zasady obsługi szlabanu obok Biedronki przez firmę odpowiedzialną za jego zdalne otwieranie.

P. Paweł Siembora był zdania, że (dla bezpieczeństwa) przy szczytywaniu rejestracji musi być jakiś przycisk, najlepsze byłoby przyłożenie karty, aby otworzył się szlaban, ewentualnie pobranie biletu.

Pan Prezes poinformował, że system jest w 97% skuteczny, ale pozostają 3% niepewności, więc faktycznie powinna być jakaś obsługa.

P. Wiesław Cieśllicki zaproponował, aby organizację ruchu z pkt 1 testować przez 2-3 m-ce, aby móc zobaczyć jego efekty i podjąć dalsze decyzje.

4. Sprawy bieżące

1. P. Dorota Pieczykolan zgłosiła problem dotyczący zaplecza sklepu Żabka w pawilonie Czerniakowska 58 - bałagan, rozrzucone śmieci i odpady. Po krótkiej dyskusji - postanowienie zwrócenia uwagi na piśmie obsługującym sklep Żabka, aby mieli więcej pojemników na śmieci oraz, aby pamiętali o utrzymaniu porządku.

2. W pawilonie otworzono show room siodeł końskich. Pan Prezes wytłumaczył, że cała powierzchnia po Lewiatanie została wynajęta właścicielom Żabki, z możliwością podnajmu pustej części lokalu. Podnajem jest za wiedzą i zgodą Spółdzielni.

3. Pawilon naprzeciwko Biedronki. Jest najemca na tę przestrzeń. Działa on w modelu franczyzy. Obecnie nie podnajmuje nikomu.

4. P. Dorota Pieczykolan zapytała o możliwość wycięcia żywopłotu w sąsiedztwie Żabki, prowadzącego w kierunku osiedla. Jest to miejsce problematyczne ze względu na zakłócanie ciszy nocnej i porządku na osiedlu. W zamian proponuje rabatę z niskimi kwiatami.

Pan Prezes przypomniał, że spożywanie alkoholu w miejscu publicznym jest wykroczeniem, każdy może zadzwonić po policję lub straż miejską. Ścięcie żywopłotu wg niego nie jest rozwiązaniem.

Dodał, że Spółdzielnia jest na początku współpracy z firmą Local Network, która specjalizuje się w monitoringu zdalnym. Firma instaluje monitoring, zdalnie obserwuje kamery i reaguje w razie potrzeby. Spółdzielnia jest w trakcie testowania usług tej firmy przy przestrzeni z gabarytami, z której korzystają osoby nieuprawnione, spoza osiedla. Będzie zainstalowana kamera i domofon. Jeśli współpraca będzie realizowana w sposób oczekiwany, Spółdzielnia rozszerzy zakres zlecenia np. o obszar w okolicy Żabki.



Była też przedstawiona oferta na monitoring budynków, ale ze względu na koszty i ilość potrzebnych kamer Spółdzielnia z oferty nie skorzystała.

P. Radosław Krąpiec podał datę kolejnego spotkania - 15 grudnia 2025 r. o godzinie 19.00.

Ustalono, że dokumenty będą przekazywane również mailem.

Prace nad aktualizacjami regulaminów zostaną podzielone według komisji. W grudniu zostanie pokazany plan pracy na następny rok.

P. Radosław Krąpiec zamknął zebranie o godz. 20:34.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
	
Ewa Prophete- Steinhagen	Radosław Krąpiec

Załączniki

1. Lista obecności.
2. Wniosek Zarządu SBM „Pod Kopcem” nr 1/11/2025
3. Pismo od firmy Techem dotyczące oferty na usługi odczytowo- internetowe
4. Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 1/2025 z dnia 19 listopada 2025 r.
5. Prezentacja „Parkowanie na terenie SBM „Pod Kopcem”. Przegląd dostępnych opcji”.