

**Protokół nr 2/2025 z dnia 15.12.2025 r.
z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem”**



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

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem”.
3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni.
4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego SMB „Pod Kopcem” na rok 2026.
5. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu parkowania pojazdów na terenie SBM „Pod Kopcem”.
6. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: wyrażenia zgody na bezpłatne udostępnienie pomieszczenia w budynku pawilonu przy ul. Czerniakowskiej 58.
7. Sprawy bieżące
8. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 19 listopada 2025 r.

1. Przyjęcie porządku obrad.

Uwag do porządku obrad nie było, Przewodniczący zarządził głosowanie.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
10	10	0	0

Porządek obrad został przyjęty.

2. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem”.

Paweł Sawicki, prezes Spółdzielni poinformował, że stawki zostały obliczone na podstawie kosztów za trzy kwartały 2025 roku oraz projekcji na trzy pozostałe miesiące roku.

Stawki wzrosną znacząco w budynkach Czerniakowska 46 i Zwierzyniecka 7. Spadek natomiast zostanie zanotowany w budynkach Czerniakowska 56 (przychody z reklam) i Zwierzyniecka 9 (antena Play).

Marek Sidorczuk, główny księgowy poinformował, że w budynkach Czerniakowska 46 i Zwierzyniecka 7 koszty wzrosły z powodu dwóch dużych napraw: wiaty śmietnikowej oraz szybu wentylacyjnego. Oba bloki są niewielkie, koszty rozkładają się więc na mniejszą liczbę mieszkańców. Zazaczył również, że różnice w rozliczeniach między blokami wynikają z różnych form zatrudniania osób sprząających. Kiedy budynek jest obsługiwany przez firmę,

nie ma tam kosztów chemii. Kiedy natomiast mamy osoby związane ze Spółdzielnią umowami, do podstawowych kosztów wynagrodzeń mogą dojść zastępstwa urlopowe, chorobowe, różne świadczenia i ekwiwalenty. Ponadto, do kosztów eksploatacji dodać należy konserwacje oraz usuwanie skutków wandalizmu. Są one w pierwszej kolejności pokrywane z kosztów Spółdzielni, a w momencie odzyskania odszkodowania rozliczenie jest na konkretny blok.

Z kolei w bloku Czerniakowska 54 wyższe opłaty związane są z awarią urządzenia, które nie przekazywało prądu wytworzonego przez panele solarne do budynku.

Odnosnie pozostałych kosztów operacyjnych – jest tu rezerwa na użytkowanie wieczyste.

P. Katarzyna Romaszewska-Rosiak, członkini Rady zapytała, czy Zarząd nie rozważał ujednoczenia sprzątnięcia w blokach – tak, aby firma przejęła wszystkie bloki. Pan Prezes poinformował, że była rozważana taka możliwość, ale szacunki pokazały, że nie byłoby to opłacalne.

P. Katarzyna Romaszewska-Rosiak zapytała również o sposób zakomunikowania podwyżki mieszkańcom bloków najbardziej nią dotkniętych. Pan Paweł Sawicki odpowiedział, że mieszkańcy obu budynków skarżyli się na stan wiaty i że decyzja o remoncie została przez nich podjęta, byli świadomi kosztów.

P. Radosław Krąpiec zarządził głosowanie za przyjęciem Uchwały numer 2/2025 z dnia 15 grudnia 2025 r. w sprawie: ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem”.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
10	10	0	0

Uchwała została przyjęta.

3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni.

P. Główny Księgowy poinformował, że stawka na rok 2025 była niedoszacowana.

Według ustawy zysk z działalności gospodarczej jest na inwestycje, a koszty związane z eksploatacją nieruchomości mają pokrywać mieszkańcy.

Pan Prezes dodał, że koszty, które ponosi Spółdzielnia można podzielić na dwie kategorie - zależne i niezależne od Spółdzielni. Uchwała, o której jest mowa, określa koszty zależne od Spółdzielni. Przepisy mówią, że okres karencji to trzy miesiące od momentu zawiadomienia, stawki te wejdą więc w życie od 1 kwietnia 2026 r.

Jeśli chodzi o koszty niezależne od Spółdzielni - podatki, użytkowanie wieczyste, stawki za śmieci, za media ogólnie, okres karencji jest miesięczny. Jeśli więc zawiadomimy mieszkańców w grudniu, zmiana wchodzi od 1 lutego 2026 r. Decyzję o wysokości stawek niezależnych poprzednia Rada Nadzorcza scedowała na Zarząd, któremu łatwiej się zebrać. Zarząd podjął

już odpowiednią uchwałą, ponieważ od 1 kwietnia 2026 r. zmieni się stawka za śmieci i podatek od nieruchomości

Stawka za tereny wspólne to ok. 50 groszy więcej za m² lokalu.

P. Radosław Krąpiec zarządził głosowanie za przyjęciem Uchwały numer 3/2025 z dnia 15 grudnia 2025 roku w sprawie: określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
10	10	0	0

Uchwała została przyjęta.

4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego SMB „Pod Kopcem” na rok 2026.

Pan Prezes poinformował, że kalkulacja jest wykonywana na podstawie trzech kwartałów obecnego roku oraz projekcji kosztów i przychodów na trzy ostatnie miesiące tego roku. Zakładany jest raczej pesymistyczny scenariusz, dzięki czemu koszty są równoważone przez przychody.

P. Główny Księgowy dorzucił, że wzrost o 5% w Planie nie wynika z inflacji, a ze wzrostu cen. Wytłumaczył ponadto, że woda techniczna to jest różnica pomiędzy licznikami indywidualnymi, a licznikiem głównym. Woda na tereny wspólne powinna iść z miejsc, które nie obciążają budynków. Kolejną rzeczą są tak zwane ryczałty za wodę, które mamy w dwóch mieszkaniach, a które wynikają z braku zgody na opomiarowanie mieszkania. Ryczałt jest naliczany w wysokości około 2000 zł miesięcznie.

P. Radosław Krąpiec zarządził głosowanie za przyjęciem uchwały Rady Nadzorczej SMB „Pod Kopcem” nr 4/2025 z dnia 15 grudnia 2025 roku w sprawie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego SMB „Pod Kopcem” na rok 2026.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
10	10	0	0

Uchwała została przyjęta.

Posiedzenie opuścił Pan Główny Księgowy.

5. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu parkowania pojazdów na terenie SBM „Pod Kopcem”.

P. Radosław Krąpiec poinformował, że zmiany dotyczą § 3 pkt 6 oraz § 7 pkt 1 i 2.

Pan Prezes dodał, że Regulamin musi być poddany dogłębnej analizie, ale teraz celem jest szybkie wprowadzenie organizacji ruchu. Przypomniał również, że na ostatnim posiedzeniu ustalono wstępny plan: Rada zmienia regulamin, Zarząd przyjmuje organizację ruchu, wprowadzone są działania dostosowawcze – zamówienie i zamontowanie znaków, wydrukowanie identyfikatorów i poinformowanie mieszkańców o zmianach. Zmiana będzie obowiązywała od 1 marca 2026 r. W ciągu trzech kolejnych miesięcy będziemy obserwować działanie tego systemu. Jeśli okaże się niezadawalający, rozważymy wprowadzenie parkometrów.

P. Radosław Krąpiec zarządził głosowanie za przyjęciem Uchwały nr 5/2025 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 15 grudnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu parkowania pojazdów na terenie SBM „Pod Kopcem”.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
10	10	0	0

Uchwała została przyjęta.

6. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie: wyrażenia zgody na bezpłatne udostępnienie pomieszczenia w piwnicy budynku pawilonu przy ul. Czerniakowskiej 58.

Pan Prezes poinformował, że do Spółdzielni wpłynęło pismo od harcerzy, którzy działają w Szkole Podstawowej nr 190 przy ul. Zwierzynieckiej 10, z prośbą o nieodpłatne udostępnienie im pomieszczenia o wielkości 20-40 m², które służyłoby im jako magazyn. Spółdzielnia zaproponowała jedno z pomieszczeń znajdujących się w piwnicy budynku pawilonu przy ul. Czerniakowskiej 58. Mimo, że jest mniejsze od przedstawionego w prośbie (10 m²), harcerze je zaakceptowali.

Rozwinęła się dyskusja o piwnicach tego budynku. Pan Prezes powiedział, że jest tam dużo wolnego miejsca, nie było jednak pomysłu na rozpisywanie na nie przetargu. Członkowie Rady Nadzorczej zastanawiali się nad odpłatnym miejscem na magazyn, do przechowywania opon, nad szkołą tańca, sztuk walki, siłownią. Niezależnie od celu, miejsce wymaga nakładów pieniężnych. Kwestia pomysłów na jego wykorzystanie i zarabianie na nim pozostaje otwarta.

P. Radosław Krąpiec zarządził głosowanie nad Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2025 z dnia 15 grudnia 2025 r. w sprawie: wyrażenia zgody na bezpłatne udostępnienie pomieszczenia w piwnicy budynku pawilonu przy ul. Czerniakowskiej 58.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
10	10	0	0

Uchwała została przyjęta.

7. Sprawy bieżące

1. Pan Prezes poinformował, że do Rady Nadzorczej i do Zarządu wpłynęło pismo od pełnomocnika mieszkańca budynku Zwierzyniecka 17.

Pismo dotyczy wpisu do KRS o głównej działalności Spółdzielni (kupno i sprzedaż). Wpis nie odpowiada stanowi faktycznemu, mieszkańiec wzywa nas do usunięcia tego wpisu. Jest to jakaś zaszłość, co innego mamy w statucie, co innego w KRS. Pan nas wzywa, by to zmienić na zapis odpowiadający prawu.

Odpowiedź została sporządzona przez prawnika i wysłana do nadawcy pisma.

P. Radosław Krąpiec dodał, że w powyższej sprawie Rada Nadzorcza została wezwana do działań mających na celu spowodowanie przez Zarząd usunięcia niezgodnego z prawdą wpisu do rejestru przedsiębiorców i opracuje odpowiednią odpowiedź.

2. P. Dorota Pieczykolan, członek Rady poruszyła kwestię okolic Żabki i przestrzeni między sklepem a paczkomatem. Padła propozycja zagrodzenia przestrzeni, aby pozbyć się stamtąd osób postronnych.

3. P. Piotr Koluch członek Rady zaproponował, aby po świętach zebrać od mieszkańców choinki w donicach i posadzić je na terenie osiedla. Odpowiednie ogłoszenie zostanie powieszona przy wejściu do klatek schodowych. Można by poprosić harcerzy o pomoc w przeprowadzeniu tej akcji.

4. Następne posiedzenie odbędzie się 12 stycznia 2026 o godz. 19:00.

8. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19 listopada 2025 r.

P. Katarzyna Tomaszewska, wiceprzewodnicząca RN złożyła wniosek formalny o wycofanie z porządku obrad głosowania nad protokołem z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej ze względu na to, że nie wszyscy zdążyli się zapoznać z naniesionymi poprawkami.

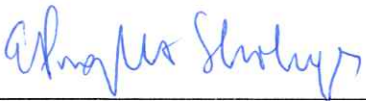
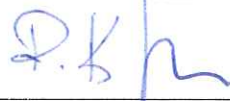
Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
10	10	0	0

Wniosek został przyjęty.

P. Radosław Krąpiec poprosił członków Rady, aby do następnego posiedzenia zapoznali się z Regulaminami zamieszczonymi na stronie internetowej Spółdzielni w celu rozpoczęcia prac nad nimi.

Posiedzenie zakończyło się o godz. 22:00.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
---------------------------	--------------------------------

	
Ewa Prophete- Steinhagen	Radosław Krąpiec

Załączniki

1. Lista obecności.
2. Wniosek Zarządu SBM „Pod Kopcem” nr 2/11/2025
3. Wniosek Zarządu SBM „Pod Kopcem” nr 1/12/2025
4. Wniosek Zarządu SBM „Pod Kopcem” nr 2/12/2025
5. Wniosek Zarządu SBM „Pod Kopcem” nr 3/12/2025
6. Wniosek Zarządu SBM „Pod Kopcem” nr 4/12/2025
7. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19 listopada 2025 r.