

**Protokół nr 4/2026 z dnia 12.01.2026 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.

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Informacja Zarządu na temat możliwości optymalizacji kosztów użytkowania wieczystego na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym SBM „Pod Kopcem”.
3. Sprawy bieżące.
4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 19 listopada 2025 r.
5. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 15 grudnia 2025 r.

1. Przyjęcie porządku obrad.

Uwag do porządku obrad nie było, Przewodniczący zarządził głosowanie.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
9	9	0	0

Porządek obrad został przyjęty.

2. Informacja Zarządu na temat możliwości optymalizacji kosztów użytkowania wieczystego na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym SBM „Pod Kopcem”.

Pan Paweł Sawicki, prezes Spółdzielni poinformował, że użytkowanie wieczyste jest ograniczoną formą własności – to prawo do korzystania z nieruchomości gruntowej, będącej własnością Skarbu Państwa, na czas określony (99 lat), z obowiązkiem uiszczania opłat rocznych.

W 2019 roku weszła ustawa uwłaszczeniowa, która mówi, że jeśli jakiś teren jest zabudowany budynkiem mieszkalnym i jest tam użytkowanie wieczyste, można przekształcić ten teren opłacając tak zwaną opłatę przekształceniową.

Na terenie naszej Spółdzielni wszystkie działki, na których zostały wybudowane bloki, są przekształcone.

Są również 3 działki niezabudowane i płacimy za nie użytkowanie wieczyste. Co trzy lata Dzielnica ma prawo przeszacowywać wartość działek. Opłaty nieustannie wzrastają, co jest dużym obciążeniem dla Spółdzielni.

Jednym ze sposobów obniżenia kosztów byłoby zbudowanie budynku mieszkalnego na działce budowlanej. Po jego wybudowaniu można działkę przekształcić we własność.

Budynek, który mógłby powstać na działce obecnie zajmowanej przez piekarnię Otrębusy, mógłby mieć maksymalnie 500 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej.

Na działce przy ul. Bartyckiej mógłby powstać większy budynek, około 7000 m² powierzchni wszystkich mieszkań.

Pod budynkiem Podchorążych 8 i Zwierzyniecka 7 nie były wydzielone działki. Budynek stoi na działce, którą mamy w użytkowaniu wieczystym, a budynek jest miasta. Według radcy prawnego Spółdzielni, nawet gdybyśmy na naszej działce wybudowali budynek, byłby problem z przekształceniem jej we własność z powodu wyżej wymienionego budynku.

25 listopada 2025 r. Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Geodezji i Kartografii z wnioskiem o podział działki. Czekamy na decyzję.

Jedną z możliwości finansowania jest kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego. W drugiej - Spółdzielnia staje się deweloperem, musi mieć generalnego wykonawcę, nadzorcę, znaleźć finansowanie.

Jest też kolejny model - współpraca z deweloperem. Spółdzielnia przekazuje deweloperowi działkę, deweloper buduje blok, zostawiając dla Spółdzielni przykładowo parter, określoną liczbę lokali mieszkalnych.

Ostatni model to połączenie lokatorskiego mieszkalnictwa i systemu deweloperskiego, czyli budujemy i sprzedajemy bez marży, po kosztach. Nowi właściciele stają się członkami Spółdzielni, ale mieszkania są ich własnością i zawiązuje się wspólnota. Spółdzielnia odzyskuje koszt działki.

Katarzyna Tomaszewska, wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej, zaproponowała, aby stworzyć biuletyn, który mieszkańcy otrzymaliby do skrzynek pocztowych. Byłoby w nim informacje o szczegółach wydatków zależnych i niezależnych od Spółdzielni, o realnych kosztach przykładowego mieszkania i możliwościach oszczędności. Gazetka informacyjna mogłaby być przekazana mieszkańcom przed Walnym Zgromadzeniem, aby lepiej przygotować mieszkańców do zebrania.

Temat będzie kontynuowany na kolejnych posiedzeniach RN.

3. Sprawy bieżące

A. Zmiany dotyczące parkowania

Pan Prezes poinformował, że zamówione zostały znaki oraz, że Spółdzielnia w najbliższym czasie poprosi mieszkańców o zgłaszanie się do biura w celu wymiany karty parkingowej.

P. Radosław Krąpiec poprosił Zarząd o przygotowanie kosztów dwóch nowych szlabanów.

B. Odśnieżanie

Mieszkańcy zgłaszali problemy z niedokładnym odśnieżaniem (lub jego brakiem) przy budynkach i na parkingu. Zarząd zwróci uwagę firmie porządkowej.

C. P. Dorota Pieczykolan, członek Rady Nadzorczej zgłosiła problem z pozostawianym w windzie w bloku Czerniakowska 56 zestawem do sprzątania. Zarząd zwróci uwagę osobom sprzątającym.

D. Boksy do przechowywania rzeczy

W piwnicy pawilonu Czerniakowska 58 można by zrobić 12 komórek przeznaczonych na wynajem. Na chwilę obecną brak chętnych z powodu wysokich kosztów. Dyskusja o możliwości ich zmniejszenia.

E. Monitoring przy gabarytach

Pan Prezes poinformował, że Spółdzielnia jest w trakcie podpisywania umowy z firmą Local Network na system monitoringu przy gabarytach.

F. Wystawianie gabarytów przed budynkami

Padła propozycja wpisania do Regulaminu Porządku Domowego kary za wynoszenie gabarytów przed budynek. Na terenie Spółdzielni znajduje się miejsce dedykowane składaniu gabarytów i należy egzekwować wynoszenia ich tam a nie wystawianie przed blok i naruszanie osiedlowego porządku.

Zarząd opuścił posiedzenie.

G. Ustalono zespoły, których zadaniem będzie uaktualnienie następujących Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni:

Regulamin Rady Nadzorczej
Regulamin Zarządu
Regulamin funduszu remontowego
Regulamin rozliczania kosztów GZM
Regulamin Rad Domowych
Regulamin Zebrania Domowego
Regulamin porządku domowego
Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami w SBM „Pod Kopcem”
Regulamin Parkowania Pojazdów na terenie SBM „Pod Kopcem”
Regulamin na udzielanie zamówień na roboty budowlane, usługi, dostawy, konserwacje i odbiory
Regulamin wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów
Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w SBM „Pod Kopcem”
Regulamin monitoringu wizyjnego
Regulamin rozliczania kosztów wody
Regulamin wynagradzania Członków Zarządu

Ewentualne poprawki do Regulaminów powinny być przesłane do Przewodniczącego Rady Nadzorczej do 2 lutego 2026 r.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 23 lutego 2026 r. o godz. 19:00.

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

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

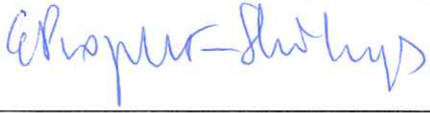
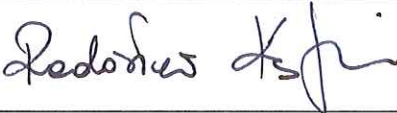
Protokół został przyjęty.

4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2025 r.

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

Protokół został przyjęty.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zakończył posiedzenie o godz. 22:00.

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

Załączniki

1. Lista obecności.
2. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 19 listopada 2025 r.
3. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 15 grudnia 2025 r.