

**Protokół nr 7/2026 z dnia 27.04.2026 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. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia opinii dotyczących niektórych projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu parkowania pojazdów na terenie SBM „Pod Kopcem”.
4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu wynagradzania Zarządu SBM „Pod Kopcem”.
5. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z Pawłem Sawickim, Prezesem Zarządu SBM „Pod Kopcem” umowy na korzystanie z miejsc parkingowych.
6. Sprawy bieżące.
7. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” za 2025 rok.
8. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 23 marca 2026 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 wyrażenia opinii dotyczących niektórych projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.

Pan Prezes Paweł Sawicki poinformował, że od 31 marca Spółdzielnia jest w trybie przygotowań do Walnego Zgromadzenia i zatwierdzenia działalności Spółdzielni za 2025 rok. Zarząd i Główny Księgowy podpisali podpisem elektronicznym sprawozdanie Zarządu z działalności i sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025. Kolejnym etapem jest zbadanie tych sprawozdań i ich ocena przez Radę Nadzorczą wraz z rekomendacją działań dla Walnego Zgromadzenia. Ostateczne zdanie w sprawie tych sprawozdań będzie miało Walne Zgromadzenie.

Pan Prezes podsumował, że to był bardzo dobry rok dla Spółdzielni. Uzyskano dodatni wynik finansowy z działalności gospodarczej. Zysk będzie można przeznaczyć na fundusze remontowe budynków.

Pani Katarzyna Tomaszewska, Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, zapytała o sposób rozliczania zysku – na metr kwadratowy, czy na osobę?

Pan Główny Księgowy zaznaczył, że zysk musi być dzielony po równo, a sposób jego podziału jest decyzją Spółdzielni i ustanowionego Regulaminu. Dodał również, że działalność gospodarcza nie jest zależna od metrów kwadratowych.

Pan Radosław Krąpiec zarządził głosowanie za przyjęciem wersji, aby zysk z działalności gospodarczej podzielić po równo na każdego z członków Spółdzielni.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
11	9	2	0

Przyjęto takie rozliczenie zysku.

Pani Anna Olejnik – Uszyńska, członek Rady Nadzorczej, zapytała, czy Zarząd planuje jakieś inwestycje w zakresie energii, która generuje wysoki koszt.

Pan Prezes odpowiedział, że Zarząd nieustannie szuka rozwiązań w tej kwestii. Do tej pory w niektórych blokach wprowadzono Program Zarządzania Energia SAE - system, który optymalizuje zużycie ciepła.

Dodatkowo, Spółdzielnia złożyła do Urzędu Regulacji Energetyki wnioszek o przyznanie białych certyfikatów. Są to papiery wartościowe, które są finansową nagrodą za realizowanie inwestycji zmniejszających zużycie energii. W zależności od oszczędności wycenia się te świadectwa i można je sprzedać na Towarowej Giełdzie Energii, zyskując dodatkowe środki.

Ponadto, na dachach bloków zamontowana jest fotowoltaika. Obecnie Spółdzielnia szuka pomysłu, jak maksymalnie wykorzystać energię wyprodukowaną w dzień. Są rozwiązania polegające na montażu magazynu energii i pompy ciepła. System ten podgrzewa wodę wchodzącą do budynku, przez co mniej płacimy dostawcy wody za jej podgrzanie.

Pani Anna Olejnik – Uszyńska zapytała z czego wynika wzrost zadłużeń właścicieli – od roku kwota ta wzrosła o połowę.

Pan Prezes nie potrafił odpowiedzieć, dlaczego był aż taki wzrost. To co jest pewne - Spółdzielnia uruchomiła odpowiednie działania windykacyjne.

Pan Przewodniczący zarządził głosowanie nad uchwałą numer 8/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27 kwietnia 2026 w sprawie wyrażenia opinii w sprawie niektórych projektów uchwał Walnego Zgromadzenia o treści przedstawionej w załączniku.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
11	9	0	2

Uchwała została przyjęta.

Pan Prezes przypomniał, że nie ma czegoś takiego, jak poziomy znak drogowy - każdy tak zwany znak poziomy musi być usankcjonowany znakiem pionowym.

W Regulaminie ustalono, że można posiadać maksymalnie 4 auta - do jednego lokalu przypisać można najwyżej 2 umowy i do tych 2 umów mogą być po 2 auta.

Piotr Koluch, członek Rady Nadzorczej, zauważył, że pieczętki Spółdzielni na kartach parkingowych wyblakły i są niewidoczne. Aby uniknąć podrabiania kart parkingowych, należy pomyśleć o hologramach. Spółdzielnia sprawdzi ich koszty.

Pan Główny Księgowy zapewnił, że ewentualne wprowadzenie nowego systemu czytania tablic, pomimo wysokich kosztów, nie obciążyłoby Spółdzielni jednorazowo, ale zostałyby rozpisane w amortyzacji na 10 lat. W ten sposób została rozłożona opłata za stanowisko do ładowania aut elektrycznych.

Pan Prezes przedstawił dane otrzymane od firmy, która obsługuje otwieranie szlabanów przy wjeździe na osiedle od strony Biedronki. Umowa pozwala na rozliczaną w ryczałcie określoną liczbę otwarć szlabanu (otwarcia ponad ryczałt są dodatkowo płatne). Od kiedy weszła organizacja ruchu, nie wykorzystaliśmy limitu tego, co jest w umowie.

Dodać również trzeba, że zostało podpisanych 70 nowych umów na parkowanie.

Powyższe argumenty pokazują, że wprowadzenie organizacji ruchu działa i przynosi rezultaty.

Pan Prezes proponuje zmiany w przygotowanym Regulaminie i prześle je Radzie drogą mailową.

Głosowanie w sprawie zatwierdzenia Regulaminu zostało przeniesione na kolejne posiedzenie.

Główny Księgowy opuścił posiedzenie.

4. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu wynagradzania Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu składa się z wynagrodzenia zasadniczego, kwartalnej premii uznaniowej do wysokości 20% płacy zasadniczej, dodatku funkcyjnego oraz premii rocznej.

Pan Przewodniczący zarządził głosowanie nad uchwałą numer 9/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27 kwietnia 2026 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu wynagradzania Zarządu SBM „Pod Kopcem”.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
11	11	0	0

Uchwała została przyjęta.

5. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z Pawłem Sawickim, Prezesem Zarządu SBM „Pod Kopcem” umowy na korzystanie z miejsc parkingowych.

Pan Prezes, który jest jednocześnie mieszkańcem Spółdzielni, nie może podpisać umowy sam ze sobą. Złożył więc wniosek do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na podpisanie umowy na korzystanie z miejsc parkingowych. Niezbędne jest wskazanie dwóch osób upoważnionych do jej podpisania. Wpisane zostały Pani Katarzyna Tomaszewska oraz Pani Ewa Prophete – Steinhagen.

Pan Przewodniczący zarządził głosowanie nad uchwałą numer 10/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27 kwietnia 2026 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z Pawłem Sawickim, Prezesem Zarządu SBM „Pod Kopcem” umowy na korzystanie z miejsc parkingowych.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
11	11	0	0

Uchwała została przyjęta.

6. Sprawy bieżące

A. Piotr Koluch poinformował, że na osiedlu zostało bezprawnie ścięte drzewo i zaproponował nowe nasadzenia.

Pan Prezes zauważył, że nie powinniśmy nasadzać drzew nad instalacjami z prądem, ani nad jakąkolwiek infrastrukturą podziemną.

B. Przy wyjściu z Żabki została postawiona kratka uniemożliwiająca wchodzenie za paczkomat. Pozwoli to utrzymać to miejsce w czystości.

C. W pawilonie zamknięto Żabkę. Będzie zmiana pracowników. Żabka cały czas jest najemcą tego lokalu i wywiązuje się z opłat.

D. W pawilonie otworzy się sklep z e-papierosami. Umowa już jest podpisana.

E. Windy w bloku Czerniakowska 48

Pan Prezes poinformował, że przetarg na nowe windy został rozstrzygnięty i teoretycznie już powinny rozpocząć się prace. Pojawiła się jednak możliwość dofinansowania tego remontu ze środków PEFRON. Pan Prezes przedłożył pismo Radzie Domowej wyżej wymienionego bloku, aby zdecydowała, czy zaczynamy remont, czy składamy wniosek i opóźniamy wymianę wind.

F. Pani Dorota Pieczykolan, członek Rady Nadzorczej zgłosiła, że w bloku Czerniakowska 56 nie działały dzwonki do drzwi. Dział techniczny został poinformowany, ale nie reagował.

G. Pan Paweł Sawicki, członek Rady Nadzorczej, poruszył po raz kolejny kwestię placów zabaw – zauważył odkręcone śrubki na huśtawkach. Zostało to już zgłoszone do pani administrator.

H. W sobotę, 13 czerwca Spółdzielnia zorganizuje na osiedlu festyn dla dzieci z okazji Dnia Dziecka.

I. Walne Zgromadzenie

Pan Prezes poprosił o czynne zaangażowanie członków Rady Nadzorczej w Walne Zgromadzenie (prowadzenie, prezydium, komisje).

W związku ze zbliżającym się Walnym, Zarząd rozpoczyna 5 maja spotkania z mieszkańcami osiedla – tak zwane zebrania blokowe.

Zarząd opuścił posiedzenie.

Pan Prezes poprosił o czynne zaangażowanie członków Rady Nadzorczej w Walne Zgromadzeniu (prowadzenie, prezydium, komisje).

W związku ze zbliżającym się Walnym, Zarząd rozpoczyna 5 maja spotkania z mieszkańcami osiedla – tak zwane zebrania blokowe.

Zarząd opuścił posiedzenie.

7. Dyskusja i ew. podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” za 2025 rok.

Rada Nadzorcza zatwierdza sprawozdanie za rok kalendarzowy, czyli w tym wypadku od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. Rok 2025 był rokiem działalności rady dwóch kadencji. Nowa rada została wybrana 22 października 2025 r.

Pan Przewodniczący zarządził głosowanie nad uchwałą numer 11/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27 kwietnia 2026 w sprawie przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” za 2025 rok.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
11	11	0	0

Uchwała została przyjęta.

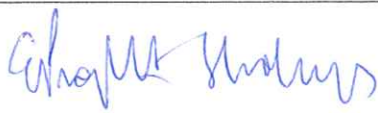
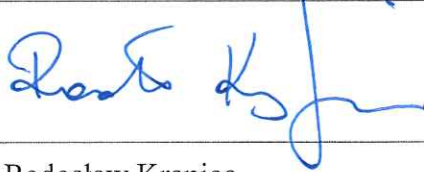
8. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 23 marca 2026 r.

Liczba osób głosujących	Głosy za	Głosy przeciw	Wstrzymujący się
11	9	0	2

Protokół został przyjęty.

Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 18.05.2026 r. o godz. 19:00.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zakończył posiedzenie o godz. 21:50.

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

Załączniki

1. Lista obecności.
2. Uchwała nr 8/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27.04.2026 r. w sprawie wyrażenia opinii w sprawie niektórych projektów uchwał Walnego Zgromadzenia
3. Uchwała nr 9/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27.04.2026 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu wynagradzania Zarządu SBM „Pod Kopcem”
4. Uchwała nr 10/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27.04.2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z Pawłem Sawickim, Prezesem Zarządu SBM „Pod Kopcem” umowy na korzystanie z miejsc parkingowych.
5. Uchwała nr 11/2026 Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” z dnia 27.04.2026 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” za rok 2025.
6. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.03.2026 r.