

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SBM „GEOLOG” za okres 1 styczeń 2025r. do 31 grudnia 2025 roku

W okresie od 1 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- Maria Olkowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Bożena Zdieszewska – Z- ca Przewodniczącej
- Agnieszka Wyczółkowska – Sekretarz Rady

W roku 2025 Rada Nadzorcza odbyła 5 protokołowanych zebrań.

Odbyło się również szereg spotkań nieformalnych Rady wynikających z doraźnych potrzeb.

Część spraw, będących w kompetencji Rady, w tym w szczególności w zakresie bieżących kontaktów z Zarządem oraz pracownikami Spółdzielni, załatwiano drogą elektroniczną i telefoniczną.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej przeprowadzili okresowe kontrole części dokumentów finansowych Spółdzielni, w tym w szczególności kontrolę faktur opłaconych przez Spółdzielnię w roku 2025.

Spółdzielnia w roku 2025 otrzymała od dostawców i opłaciła 368 faktur.

Z analizy faktur wynika m.in., że:

1. Brak jest zbiorczego zestawienia faktur za 2025 rok, co znacznie utrudnia korzystanie z tego zbioru.
2. Brak numeracji faktur według kolejności, co utrudnia korzystanie ze zbioru faktur i zaburza porządek chronologiczny.
3. Wydaje się, że nie wszystkie faktury znajdują się w zbiorze dotyczącym 2025 roku, przedstawionym Radzie Nadzorczej do kontroli,
4. Z uwagi na brak opisu poszczególnych faktur, czasami nie wiadomo czego dana faktura dotyczy,
5. Spółdzielnia posiada lokatę środków finansowych w wysokości ponad 211 tys. zł. Lokata ta generuje straty dla Spółdzielni, bowiem opłaty za wyciąg okresowy wielokrotnie

przekraczają odsetki od tej lokaty. Rada Nadzorcza zwracała uwagę na ten problem już w roku ubiegłym.

Zarząd poinformował, że problem został w 2026r. zgłoszony w banku i płatne wyciągi okresowe nie będą wystawiane.

Rada Nadzorcza nie stwierdziła innych poważnych nieprawidłowości związanych ze skontrolowanymi fakturami.

Rada Nadzorcza dokonała analizy dochodów i wydatków Spółdzielni za I półrocze 2025r. Nie stwierdzono żadnych poważnych nieprawidłowości.

Poważne zaniepokojenie Rady budzi realizacja zadań w 2025r. w zakresie gospodarki remontowej Spółdzielni.

Na rok 2025 zaplanowano realizację siedmiu zadań remontowych, o wartości kosztorysowej w wysokości zł 645 819,33. Najważniejsze z planowanych na 2025r zadań dotyczyły remontu elektrycznego i budowlanego w budynku przy ul. Nowosieleckiej., budowy śmietnika przy ul. Pułku AK „Basztą”, remontu kominów przy ul. Marzanny 10 i rozpoczęcia remontu płyt logii na Marzanny 10.

Z planowanych na 2025 rok inwestycji , w roku 2025 zrealizowano tylko jedną inwestycję wraz z robotami towarzyszącymi tj. remont elektryczny w budynku przy ul. Nowosieleckiej, o wartości kosztorysowej 157 295,73 zł.

Oznacza to, że plan inwestycyjny na 2025 rok w zakresie remontów zrealizowano jedynie w ok. 23%.

Na koniec 2025 r. na koncie funduszu remontowego pozostały wolne środki w wysokości zł 536 639,05.

Jeszcze bogatszy plan remontów Zarząd zakłada na rok 2026. Planuje realizację 11 zadań inwestycyjnych finansowanych z funduszu remontowego, o wartości kosztorysowej 724 119, 26 zł. Biorąc pod uwagę dotychczasowe tempo realizacji zadań remontowych, plan remontów na 2026, zdaniem Rady Nadzorczej, wydaje się być nierealnym, mimo że środki finansowe na realizację planowanych zadań remontowych na 2026 rok są w pełni zagwarantowane.

Rada Nadzorcza, w przypadku niskiego zaawansowania zadań remontowych w 2026r., w roku 2027 będzie rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu obniżenie stawki na fundusz remontowy.

Poważne zaniepokojenie Rady Nadzorczej budzi realizacja remontu budowlanego w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20.

W dniu 15maja 2025r. została zawarta umowa z firmą „KRM Marcin Kaczyński” na roboty remontowo budowlane tj. na remont klatek schodowych w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20. Wartość kosztorysową tego remontu ustalono na 229 000 zł. Termin rozpoczęcia robót uzgodniono na 17 września 2025r. a zakończenia na 17 grudnia 2025r. Ustalono, że płatność w wysokości 92% ceny nastąpi po zakończeniu wszystkich prac i dokonaniu odbioru technicznego. 8% ceny, stanowiące kaucję gwarancyjną, zostanie wypłacone w 2026 roku.

W umowie przewidziano kary za opóźnienie w wykonaniu remontu, w wysokości 0,2% za każdy dzień opóźnienia.

Zgodnie z umową Wykonawca w związku z opóźnieniem może być zwolniony z kar, wyłącznie w przypadku, gdy opóźnienie wynikało będzie z działania siły wyższej (wojna, pożar, huragan itp.).

W dniu 16 grudnia 2025 roku tj. w przeddzień upływu terminu zakończenia inwestycji, wynikającego z zawartej umowy, Zarząd podpisał z Wykonawcą aneks nr 1 do umowy z 15 maja 2025 dotyczący przesunięcia terminu zakończenia prac remontowych na bliżej niesprecyzowany okres tj. zgodnie z aneksem do czasu dostarczenia wykonawcy przez jego kontrahenta drzwi wejściowych do klatek.

Zdaniem Rady Nadzorczej niedostarczenie Wykonawcy przez jego kontrahenta drzwi wejściowych nie może być potraktowane jako działanie „siły wyższej”, o której mowa w umowie. Jest to odpowiedzialność leżąca po stronie Wykonawcy, a zatem powinien on zapłacić karę w związku z opóźnieniem remontu.

W dniu 12 lutego 2026r. Zarząd podpisał kolejny aneks Nr 2 z Wykonawcą, przedłużający termin zakończenia robót w związku z przerwą w wykonywaniu robót zewnętrznych wynikającą z warunków pogodowych.

Z aneksu nr 2 wynika również, że Spółdzielnia zapłaci Wykonawcy 70% ceny wynikającej z warunków umowy, po dokonaniu odbioru częściowego. Takiego częściowego odbioru robót Zarząd dokonał już 17 lutego 2026r. W protokole z odbioru nie ma żadnej informacji jakie prace zostały odebrane. Należałoby chyba domniemywać, że skoro Spółdzielnia w aneksie zobowiązała się do zapłaty 70% ustalonej ceny (po dokonaniu odbioru częściowego), to również 70% robót zostało wykonane do czasu odbioru częściowego.

Dlaczego zatem remont nie został jeszcze zakończony, skoro na dzień 17 lutego 2026r. pozostało do jego zakończenia 30%?

Rada Nadzorcza negatywnie ocenia ten sposób prowadzenia prac remontowych. Nie dosyć, że wszystkie konsekwencje niewywiązywania się Wykonawcy z warunków umowy bierze na siebie

Spółdzielnia, to jeszcze Wykonawca otrzymuje wynagrodzenie, za jakieś częściowe wykonanie prac remontowych. Ponadto, gdyby Wykonawca wywiązał się z warunków umowy, to zrealizowałby remont przy sprzyjających warunkach pogodowych.

Rada Nadzorcza uważa, że Spółdzielnia powinna obciążyć Wykonawcę karami umownymi za nieterminową realizację inwestycji. Niedostarczenie Wykonawcy jakichkolwiek materiałów przez jego kontrahenta, nie stanowi podstawy do zwolnienia Wykonawcy z kar umownych związanych z nieterminową realizacją remontu.

Nie może być bowiem tak, że wszystkie ryzyka związane z realizacją tej inwestycji bierze na siebie Spółdzielnia.

Należy zauważyć, że inwestycja, której termin realizacji miał wynosić 3 miesiące, realizowana jest już ok. 9 miesięcy i nadal nie jest zakończona. Wykonawca, za zgodą Zarządu Spółdzielni, nie ponosi z tego tytułu żadnych konsekwencji.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok.

Sekretarz Rady

A. Hyczałkowska

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Geolog”
02-649 Warszawa, ul. Marzanny 10

Członkowie Rady

Małgorzata Olkowska
Bożena Łęczyńska

Warszawa, dnia 6 czerwca 2026r.